

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-16 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret:3	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom TryggHansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

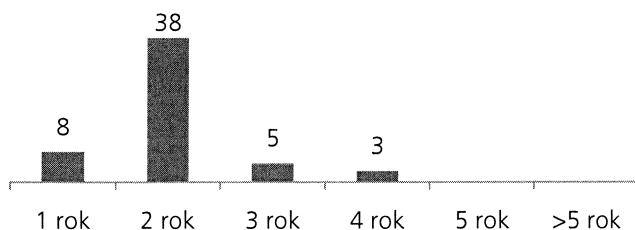
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2612 kvadratmeter, varav 2508 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 104 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 14 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontorslokal	38 kvm	-
Förrådslokal	47 kvm	1 år
Förrådslokal	19 kvm	1 år
Garage	30 kvm	-

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Boax Service AB
Teknisk jourtjänst	Securitas Sverige AB, Avd Jourmontör
Snöröjning inkl. sandning	Stockholm Entreprenad AB
Grovsopor	SITA Sverige AB
Städning	Scandinavian Clean Support AB
Entrémattor	Carpeting AB
Fiberförbindelse (IP-baserade tjänster)	AB STOKAB
Interaktiva tjänster, kabel-TV m m	Com Hem AB
Elnät	Fortum Distribution AB
Värme	Brf Rävaxen
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bank	Handelsbanken
Skadedjur	Anticimex AB
Trädgårdsskötsel	IT-Underhåll i STHLM AB
Fastighetsförsäkring	Leif Bolander & Co AB (försäkringsgivare Trygg-Hansa Försäkrings AB)
Hushållsavfall	Trafikkontoret, Avd för avfall

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Sara Carolina Backlund	Kassör	2009-05-28 -- 2009-12-03
Bo Erik Grunander	Ordförande	Till 2009-12-03
Bo Erik Grunander	Ledamot	Från 2009-12-03
Helena Maria Eskelinen	Kassör	Från 2009-12-03
Jens Martin Arnekleiv	Kassör	Till 2009-05-28
John Mats Robert Sjöberg	Sekreterare	2009-05-28 -- 2009-12-03
John Mats Robert Sjöberg	Ordförande	Från 2009-12-03
Kristian Gunnar Alfred Agneklev	Ledamot	2009-05-28 -- 2009-12-03
Marianne Elisabeth Friskman	Sekreterare	Från 2009-12-03

Anna Sara Carolina Backlund	Suppleant	Från 2009-12-03
Herbert Gaugl	Suppleant	Till 2009-12-03
John Mats Robert Sjöberg	Suppleant	Till 2009-05-28
Jörgen Lauge Kristensen	Suppleant	Från 2009-12-03
Leif Oscar Hjärre	Extern firmatecknare	Till 2009-07-10
Maria Ulrika Helander	Suppleant	Från 2009-12-03

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har fyra olika styrelsesammansättningar verkat.

Revisorer

Bo Thörnwall	Ordinarie Intern	-
Kerstin Dahlgren	Suppleant Intern	-

Valberedning

Eivor Skoglund	Sammanställande
Maria Gothe	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-28.
Extra föreningsstämma hölls 2009-07-10. .
Extra föreningsstämma hölls 2009-08-11. Köpstämman.
Extra föreningsstämma hölls 2009-12-03. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Den 31 augusti 2009 tillträdades fastigheterna Spåret 1, 2 och 3 efter förvärv från Stockholmshem AB. Fyra lägenheter var tomma vid tillträdet och de såldes kort efter förvärvet genom Erik Olsson Fastighetsförmedling på styrelsens uppdrag.

Efter förvärvet har styrelsen arbetat aktivt med upphandling och driftsättning av nya entreprenörsavtal.

En hyreslägenhet uppläts efter tillträdet med bostadsrätt genom köp från föreningen.

Två bostadsrätter överläts genom försäljning till av styrelsen godkända nya medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fastigheten har ingen egen undercentral för värme och varmvatten. En undercentral samt anslutning till fjärrvärmenätet ska därför anordnas och innefattar en rörkulvertanslutning mellan Spåret 2 och Spåret 1, alternativt anordnas en gemensam undercentral med grannfastigheten. Åtgärden är upptagen i den tekniska utredningen som upprättades av Densia AB inför fastighetsförvärvet. Vidare ska låssystemet bytas innan årets utgång.

Två hyreslägenheter uppläts i februari 2010 med bostadsrätt genom köp från föreningen (sammanlagt har tre hyresgäster därmed köpt sina lägenheter efter tillträdesdatumet).

En hemsida har skapats för att förbättra informationsflödet till föreningens medlemmar och hyresgäster samt även för att underlätta för mäklare och köpare.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara god. De inkomster som upplåtelseerna efter tillträdet inbringat föreningen har utnyttjats för att minska föreningens lånebelopp.

De personer som betalat in 1 000 kronor för ekonomiskt stöd under ombildningsprocessen har fått full kompensation via avdrag på avgiften enligt överenskommelse.

Skatter och avgifter

Fastighetskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-244 419
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 667
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 282
summa fritt eget kapital	-396 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-396 368**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	651 806	0
Övriga rörelseintäkter		30	0
		651 836	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-37 908	0
Reparationer		-6 164	0
Taxebundna kostnader		-224 371	0
Övriga driftskostnader		-31 936	0
Fastighetsskatt		-14 928	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-286 777	-3 170
Personalkostnader		-14 392	0
Avskrivningar		-38 086	0
		-654 562	-3 170
RÖRELSERESULTAT		-2 726	-3 170
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		176	0
Räntekostnader		-244 312	0
Räntebidrag		2 487	0
		-241 649	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 375	-3 170
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-44	0
		-44	0
ÅRETS RESULTAT		-244 419	-3 170

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	80 420 924	0
		80 420 924	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 420 924	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader	Not 4	28 988	0
		28 988	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 891	1 344
SBC klientmedel i SHB		467 896	0
		470 787	1 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		499 775	1 344
SUMMA TILLGÅNGAR		80 920 699	1 344

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 708 897	0
Upplåtelseavgifter		4 122 611	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	150 282	0
		55 981 790	0
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	1 503
Ansamlad förlust		-151 949	0
Årets resultat		-244 419	-3 170
		-396 368	-1 667
SUMMA EGET KAPITAL		55 585 422	-1 667
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	24 935 000	0
		24 935 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 073	0
Skatteskulder		44	0
Övriga kortfristiga skulder		6 142	3 011
Upplupna kostnader	Not 8	166 015	0
Förutbetalda avgifter och hyror		151 003	0
		400 277	3 011
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		80 920 699	1 344
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	30 000 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	
 Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	439 206	0
Hysesintäkter	212 600	0
	651 806	0
 Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel enl beställn	3 682	0
Städning entreprenad	28 051	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 348	0
Bevakning	1 416	0
Förbrukningsmateriel	3 186	0
Fordon	225	0
	37 908	0
 Reparationer		
Tvättstuga	4 100	0
Lås	2 064	0
	6 164	0
 Taxebundna kostnader		
El	16 285	0
Värme	164 350	0
Vatten	26 483	0
Sophämtning/renhållning	9 830	0
Grovsopor	7 423	0
	224 371	0
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 936	0
	31 936	0
 Fastighetskatt/Kommunal avgift	14 928	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	454	0
Juridiska åtgärder	27 875	0
Föreningskostnader	2 300	0
Fritids och Trivselkostnader	2 158	0
Förvaltningsarvode	25 209	0
Förvaltningsarvoden övriga	3 375	800
Administration	10 601	870
Korttidsinventarier	93	0
Konsultarvode	211 568	0
Övriga driftskostnader	3 145	1 500
	286 777	3 170

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	10 000	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 250	0
Sociala kostnader	3 142	0
	14 392	0

Avskrivningar

Byggnad	38 086	0
	38 086	0

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **654 562** **3 170**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	80 459 010	0
Utgående anskaffningsvärde	80 459 010	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Årets avskrivningar enligt plan	-38 086	0
Utgående avskrivning enligt plan	-38 086	0

Planenligt restvärde vid årets slut **80 420 924** **0**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 34 267 492 0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	29 275 000	0
Taxeringsvärde mark	20 819 000	0
	50 094 000	0

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	49 087 000	0
Lokaler	1 007 000	0
	50 094 000	0

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 657	0
Bevakning	4 425	0
Förvaltningsarvode	18 906	0
	28 988	0

Not 5			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 708 897	51 708 897	0	0
Upplåtelseavgifter	4 122 611	4 122 611	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	150 282	150 282	0	0
Summa bundet eget kapital	55 981 790	55 981 790	0	0
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-1 503	0	1 503
Ansamlad förlust	-151 949	-151 949	0	0
Årets resultat	-244 419	-241 249	0	-3 170
Summa ansamlad förlust	-396 368	-394 701	0	-1 667
Summa eget kapital	55 585 422	55 587 089	0	-1 667


Not 6	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	150 282	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	150 282	0

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Stadshypotek AB	1,810 %	15 000 000	0	2010-09-01
Stadshypotek AB	1,600 %	1 935 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	1,750 %	8 000 000	0	2010-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		24 935 000	0	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	24 935 000	0


Not 8	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 472	0
Värme	115 410	0
Vatten	5 815	0
Sophämtning	2 464	0
Låneräntor	38 854	0
	166 015	0

STOCKHOLM den 18/5 2010


John Mats Robert Sjöberg
Ordförande



Maria Ulrika Helander
Suppleant (Tjänstgörande)

Marianne Elisabeth Friskman
Sekreterare


Helena Maria Eskelinen
Kassör


Bo Erik Grunander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2010


Bo Thörnwall
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Hjortspåret 2010-05-26.
Org.nr: 769608-2598

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hjortspåret.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt upprättandet av årsredovisningen för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för Brf Hjortspåret samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Stockholm 2010-05-15



Bo Thörnwall
Ordinarie revisor
Brf Hjortspåret

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____