

# Årsredovisning

för

## Brf Hjorten 23

769618-6399

---

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvalningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Nutidshistoria



Gropen- så kallades området med skjul, bensinstation, bilhandel m m. År 1971 röjdes tomten och två år senare kunde Fältöversten med köpcentrum och bostäder invigas på platsen.

Styrelsen för Brf Hjorten 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Brf Hjorten 23 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt max tre suppleanter.

From 25 mars 2015 består styrelsen av: Vald till år

Ledamot	Gunilla Berglind	2017
Ledamot	Christer Nilson	2016
Ledamot	Christoffer Silfverberg	2017
Ledamot	Anders Höglund	2016

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under året 7(7) protokollförda ordinarie sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

### Antalet anställda

Under året har föreningen haft 1 deltidsanställd som ansvarat för städningen i fastigheten.

### Revisorer

Till revisor valdes auktoriserad revisor Peter Olofson, på Finnhammars Revisionsbyrå.

Till revisorsuppleant valdes auktoriserad revisor Kerstin Hedberg, på Finnhammars Revisionsbyrå

### Valberedning

Anna-Lena Schmid

Ingrid Bredin

### Föreningens Fastighet

Fastigheten Stockholm Hjorten 23, är belägen på Brahegatan 29, 31.

I samband med ombildning/klyvning av fastigheten AÄ Hjorten 22 förvärvade föreningen Brf Hjorten 23 fastighetens samtliga bostäder.

Föreningens byggnad uppfördes 1967 och består av ett flerbostadshus i sex våningar med 31 bostadsrätter (ca 3097 kvm).

*AB.*

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

5 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

2 st 7 rum och kök

1 st 8 rum och kök

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret

### **Fastighetsförvaltning**

Trönberg & Co Förvaltnings AB sköter den kamerala och tekniska förvaltningen.

Fastighetskötsel sker genom avtal med AB Energibevakning.

Föreningen är medlem i branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm.

Alternativ till -och ombyggnad i respektive lägenhet måste skriftligen godkännas av styrelsen

### **Föreningsfrågor**

#### *Stadgar*

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket den 29 januari 2009.

#### *Ekonomisk plan*

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Länsstyrelsen den 16 februari 2009.

Föreningen är i och med klyvningen av Hjorten 22 delaktig i åtta stycken gemensamhetsanläggningar inskrivna hos Lantmäteriet 20081211.

Dessa avser tak, fasad, vatten/avlopp, värme, ventilation, el, grundläggning, soprum, huvudentré, gård och garage.

Fastighetsskatt och kommunal avgift

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med det lägsta av hel skatt 0,3% alt 1243 kr/lgh.

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler skattas med 1%.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

#### **Angående vattenskada**

Inledningsvis görs en indelning i en tidigare vattenskada som härrör från en terrass och som här benämns nr1 och den nu aktuella skadan som betecknas nr 2.

Skadan nr1 uppstod genom att en mycket liten del av det utifrån kommande vattnet på terrassen till medlemmens lägenhet via en troligen inte helt tät spygatt följde röret som mynnar i det vertikala röret från medlemmens burspråkstak. Läckaget gav en mindre fuktskada i underliggande lägenhets tak. Det rörde sig alltså om små mängder som sipprade ut vid sidan om och troligen följde röret en bit för att sedan droppa ner. Detta rör (som alltså leder vatten från spygatten till det nämnda vertikala röret) ligger ingjutet i betongvalvet och har ingen kontakt med det ovanför liggande bjälklaget som är aktuellt i skada 2. Att det rörde sig om en liten otäthet i spygatten var inte givet inledningsvis och för att vara säker på att ingenting skulle förorsaka fortsatt läckage förbättrades inte bara tätningen av spygatten utan också tätningen av terrassens golv. Slutligen vidtogs en relining av röret fram till det vertikala röret från taket. Och det var den sistnämnda åtgärden, som gjorde att det vertikala röret genom kvarlämnat material täpptes till vilket ledde till skada nr 2.

Såvitt kan bedömas såhär i efterhand kräver skadan nr1, efter att allt nu är tätat, endast en bättringsmålning av taket i den underliggande lägenheten.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att skadan nr 1 var utomordentligt svårdiagnostiserad men volymmässigt av synnerligen ringa omfattning. Man kan alltså, bortsett från den olyckliga åtgärden som ledde till skada nr 2, lämna allt som handlar om skada nr 1 utanför den fortsatta diskussionen.



Skadan nr 2 orsakades, som sagts och visats, av att det nämnda vertikala röret täpptes till och att regnvattnet från burspråkstaket inte kunde rinna undan utan fyllde röret och via rörskarvarna rann in i medlemmens lägenhet. Det kom att handla om stora vattenmängder och de boende gjorde tappra försök att begränsa skadorna genom att samla upp vatten i hinkar och torka det uppifrån inkommande vattnet som rann från väggar och fönster och ut över golvet.

Sammanfattningsvis blev skadorna betydande med förstörda golv, fuktigt bjälklag, vattensador på väggar och fönster m m. Möbler har fått magasineras och delar av bostaden har givetvis blivit obeoelig under uppskattningsvis ett halvt år eller mera. Återställningsarbetet innefattar bl a uppregling, golvläggning, fönsterrenovering, isolering, ytskikt, diffusionspärr, kompletteringar av listverk, rörarbeten, elarbeten, målningsarbeten och andra insatser för att få bostaden i det skick den hade innan skadan skedde.

Skadeorsaken finns dokumenterad på film och därtill finns vittnen.

När allt var åtgärdat och återställt i november 2015 visade sig de samlade kostnaderna uppgå till över 900 kkr. Försäkringsbolaget If som företräder det vållande företaget Röranalys bestriider att någon vårdslöshet förekommit. För närvarande väntar vi på svar om slutligt besked från If. Vår Brf företräds av juristen Liselott Kristofferson på Fastighetsägarna.

2014 Besiktning av balkonger

2014 Översyn av ventilation

2014 Täckning av hål i putsen på gård sidan

2014 Utvärdering av eventuell kamera övervakning i garage

2013 Arbete med att få godkända rökgaskanaler på vinden.

2013 Arbete med att lokalisera och täta otätheter på terassen

2013 Stampsplning av avloppsrör.

2013 Försäljning av garageplats har skett för 1 mkr. Vinsten redovisas under övriga intäkter.

2012 Relainig av liggande avloppsledning i källaren utförda.

2012 Renovering av burspråk arbetena genomförda.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 077	1 810	1 810	1 727
Resultat efter finansiella poster	-1 332	-276	-164	-1 478
Soliditet (%)	79,1	83,6	83,5	82,3
Årsavg/kvm bostadsyta	605	584	584	558
Lån/kvm bostadsyta	4 892	3 790	3 820	4 164

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 671 397
årets förlust	-1 331 907
	<b>-6 003 304</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	72 538
i ny räkning överföres	-6 075 842
	<b>-6 003 304</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 077 040 <b>2 077 040</b>	2 009 642 <b>2 009 642</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift & Förvaltningskostnader	3	-1 665 449	-1 359 699
Reparationer	4	-902 826	-147 276
Personalkostnader	5	-138 202	-135 979
Avskrivningar		-544 156	-562 971
		<b>-3 250 633</b>	<b>-2 205 924</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 173 593</b>	<b>-196 282</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 720	13 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 033	-292 581
		<b>-158 313</b>	<b>-279 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 331 907</b>	<b>-475 501</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 331 907</b>	<b>-475 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 331 907</b>	<b>-475 501</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 099 460	76 233 592
		<b>77 099 460</b>	<b>76 233 592</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 099 460</b>	<b>76 233 592</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		72 966	0
Övriga fordringar		266 291	68 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 922	26 878
		<b>407 179</b>	<b>95 704</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	2 229 814	734 916
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 636 993</b>	<b>830 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 736 453</b>	<b>77 064 212</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 879 330	68 879 330
Fond för yttre underhåll		209 271	138 128
		<b>69 088 601</b>	<b>69 017 458</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 671 397	-4 124 753
Årets resultat		-1 331 907	-475 501
		<b>-6 003 304</b>	<b>-4 600 254</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 085 297</b>	<b>64 417 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		14 876 527	11 640 419
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 876 527</b>	<b>11 640 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		278 896	100 000
Leverantörsskulder		879 597	98 525
Aktuella skatteskulder		76 261	75 238
Övriga skulder		3 802	53 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	536 073	679 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 774 629</b>	<b>1 006 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 736 453</b>	<b>77 064 212</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 392 000	17 000 000
		<b>19 392 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader	100 år
Fasad	50 år
Allmänna utrymmen/inre ytskikt	25 år
Balkonger	50/35 år
Fönster dörrar	33/30 år
Yttertak	60 år
Ventilation	35 år
Garage	25/20 år
Hissar	35 år
El	50/25 år
Inventarier	15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 875 773	1 809 648
Årsavgifter garage	201 267	198 000
Övriga intäkter	0	1 994
	<b>2 077 040</b>	<b>2 009 642</b>





### Not 3 Drift och Förvaltningskostnader

	2015	2014
El/Belysning	97 981	101 033
Värme/Bränsle	350 872	355 070
Sotning/Brandskydd	1 500	0
Vatten & avlopp	38 831	34 864
Förhandlingsarvode	0	1 250
Renhållning/Sophämtning	40 803	42 397
Extra renhållning/Sophämtning	18 631	20 275
Snö/Sand	15 341	12 259
Trädgård	30 119	51 287
Löpande underhåll	467 741	174 827
Kabel TV	31 721	31 410
Hissar-avgifter	60 999	12 721
Ventilation/Värme/Service	82 790	156 924
Föreningsavgift	4 950	4 950
Fastighetsskatt	38 533	37 727
Fastighetsförsäkring	38 046	34 837
Förvaltningskostnader	150 900	150 900
Skötselarvode/Tillsyn	45 882	42 540
Konsultarvode	51 896	21 500
Jourarvoden	1 530	1 475
Telefonkostnader	11 603	10 516
Bankkostnader	54 760	4 007
Juridiska arvoden	0	15 385
Revisionsarvoden	20 000	35 750
Övriga externa kostnader	10 020	5 795
	<b>1 665 449</b>	<b>1 359 699</b>

### Not 4 Reparationer

	2015	2014
Utredning eldningstillstånd	0	10 588
Slutbesiktningbalkonger	0	14 625
Byte av radiatorer	0	11 438
Fasadskada	0	73 624
Byte av stuprör på innergård	0	20 000
Felsökning renslucka	18 205	0
Ersättning balkongbygge	20 000	0
Utredning ventilation	5 838	0
Målning utvändigt fönster/balkong partier	7 875	0

*46.*

Byte takluckor	12 513	0
Vattenskada	794 962	0
Plåtslageriarbeten	4 925	0
Reparation fasadputs	26 491	0
Övrigt	12 017	17 001
	<b>902 826</b>	<b>147 276</b>

#### Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och andra ersättningar	78 488	83 004
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 214	8 475
Styrelsearvoden	44 500	44 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 000	0
	<b>138 202</b>	<b>135 979</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>138 202</b>	<b>135 979</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 677 446	47 677 446
Årets investering, Fasad renovering	1 410 024	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 087 470</b>	<b>47 677 446</b>
Ingående avskrivningar	-2 776 508	-2 213 537
Årets avskrivningar	-544 156	-562 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 320 664</b>	<b>-2 776 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 766 806</b>	<b>44 900 938</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	<b>79 000 000</b>	<b>79 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	45 766 806	44 900 938
Bokfört värde mark	31 332 654	31 332 654
	<b>77 099 460</b>	<b>76 233 592</b>

*E.*

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Com hem	7 301	7 215
Brandkontoret, försäkring	6 144	5 824
Fastighetsägarna	4 826	5 717
Centralradio - Service AB		795
Nororts Plåtslageri AB/Cando Capital AB	4 267	4 881
Telia Sonera Sverige AB	423	330
Trönberg & Co Förvaltnings AB	39 906	
Handelsbanken		460
Stadshypotek AB		1 656
Hissen EL. MEK. Verkstad AB	5 055	
	<b>67 922</b>	<b>26 878</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2015-12-31	2014-12-31
SEB	2 220 758	728 126
Handelsbanken	9 056	6 790
	<b>2 229 814</b>	<b>734 916</b>

### Not 9 Eget kapital

	Insats kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 879 330	138 128	-4 124 753	-475 501
Disposition av föregående års resultat:			-475 501	475 501
fond för yttre underhåll*		71 143	-71 143	
Årets resultat				1 331 907
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 879 330</b>	<b>209 271</b>	<b>-4 671 397</b>	<b>1 331 907</b>

\* Reservering fond för yttre underhåll

### Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek AB 3,47% Villkorsändring 2019-06-01	2 435 427	2 460 419
Stadshypotek AB 1,89% Villkorsändring 2015-04-14	0	2 000 000
SEB 1,84% ffd 3-mån	0	2 715 000

SEB 1,84% ffd 3-mån	0	2 500 000
SEB 1,85% ffd 3-mån	0	1 000 000
SEB 1,85% ffd 3-mån	0	965 000
Nordea 0,65% ffd 3-mån	3 900 400	0
Nordea 0,57% ffd 3-mån	8 540 700	
	<b>14 876 527</b>	<b>11 640 419</b>

Förfaller 1-5 år efter balansdagen	1 115 584	400 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	13 760 943	11 240 419
	<b>14 876 527</b>	<b>11 640 419</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	348 488	448 793
Fortum	60 125	71 255
Fortum och Skellefteå Kraft	10 092	3 438
Hellstens och Liselotte Lööf	0	703
Telia Försäljning AB	0	0
Finnhammars Revisionsbyrå	20 000	30 000
Hans Andersson Recycling	495	650
Sveriges Energi	0	8 916
BeWe Fastighetsservice AB	0	19 956
Stockholm Vatten	0	5 397
Windefalk Ventilation & Energi	0	18 913
Kostnader styrelsearvode 2014 och 2015	56 149	54 567
Svenska Handelsbanken AB	2 361	9 283
SEB,Nordea	5 583	5 119
AB Energibevakning	4 749	0
Fastighetsägarna Stockholm AB	28 031	0
Övriga poster	0	2 092
	<b>536 073</b>	<b>679 082</b>



Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

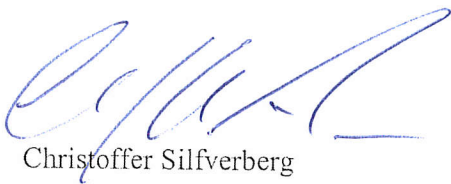
2016-03-12



Gunilla Berglind



Christer Nilsson



Christoffer Silfverberg



Anders Höglund

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-14



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor