

Arsredovisning 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2015.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1182 med adresser Vasavägen 69-89. Antalet bostadsrätter är 151. Den totala boytan är cirka 8 800 m². Tomtytan är cirka 11 000 m². Föreningen äger en lägenhet på 26 m², som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar.

Under 2015 har 17 (13) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2015 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 47 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 180 (184) medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2016
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2017
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2016
Anne-Marie Lindström	I 21	ledamot	till stämman 2017
Gunnar Eberhag	C 22	suppleant	till stämman 2016
Morgane Sarfati	D 31	suppleant	till stämman 2017

Styrelsen har under 2015 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2015 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 8 tillfällen samt 8 tillfällen som meddelanden anslagits i porten.

Nya stadgar antogs på ordinarie och extrastämma under 2015. Stadgarna kompletterades med möjligheten att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning.

2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor
Arne Engdahl (A31)
Hamid Avihangi (B41)

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare
Lannea AB
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningssentreprenör
Sanae Mentis AB

Parkeringskontroll
Q-park

Snöröjning
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2015

- Årsavgiften oförändrad.
- Förhöjd årsavgift med 9 kr per månad för lägenhet med balkong oförändrad.
- Parkeringsplatser oförändrad avgift. (180 kronor/månad)
- Garageplatserna oförändrad hyra. (400 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften oförändrad. (400 kronor per pantbrev)
- Överlåtelseavgiften oförändrad. (1 000 kronor)

Fastighetsunderhåll och drift

- Införande av gruppabonnemang för TV och bredband den 1 december. Detta infördes då nuvarande TV-lösning med egen mottagarutrustning inte håller dagens krav på teknisk standard samt att få en billigare bredbandsuppkoppling. Beslut togs på ordinarie stämma.
- Stämmorna i huset börjar bli till åren. Styrelsen har arbetat med frågan i flera år och kommit fram till att relining är det bästa alternativet. Därför gjordes provrelining i ett antal lägenheter för att se att metoden fungerar för vår fastighet. Provet utlöp väl och extrastämman beslutade om att vi ska använda denna metod. Arbetet beräknas utföras under 2016.
- Delar av gården behöver renoveras och stämman biföll styrelsens förslag. Förslaget bygger på tidigare samrådsmöte om gården. Arbetet beräknas utföras under 2016.
- Takplåtarna vid skorstenarna har byggts ut för att undvika vatteninträngning.
- Genomgång av elinstallationer inklusive alla huvudsäkringar för det gemensamma elnätet. Komplettering av belysning och eluttag på vind inför reliningprojektet.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2015 amorterats med 4 032 726 kr.

7

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 83 200 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)

Flerårsöversikt (kr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Summa intäkter	5 894 324	5 870 206	5 842 405	5 741 153	5 776 280
Resultat före reservering	1 138 766	1 126 971	1 230 383	783 604	1 079 273
Reservering yttre rep.fond	-1 049 600	-1 149 600	-749 600	-994 400	-794 400
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Saldo yttre reparationsfond	10 365 741	9 316 141	8 166 541	7 416 941	6 422 541
Lån kr/kvm bostadsyta	378	836	875	557	675
Kassalikviditet (%)	207	392	267	118	474
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	631	617	617

Förtydligande

Summa intäkter är föreningens totala intäkter från avgifter och hyror.

Resultat före reservering är resultat före omföring till eller återföring från yttre reparationsfonden.

Reservering yttre rep.fond är årets omföring till yttre reparationsfonden. Minus innebär att fonden ökar.

Saldo yttre reparationsfond är bokfört värde i fonden.

Lån kr/kvm bostadsyta är föreningen fastighetslån dividerat med föreningens totala bostadsyta.

Kassalikviditet (%) är omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder uttryckt i procent.

Bör vara över 100 %.

Årsavgifter kr/kvm bostadsyta är föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens totala bostadsyta.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	1 138 766
Balanserad vinst	1 075 038
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-249 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 964 204
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
att i ny räkning överförs	1 964 604
	1 964 204

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2015 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		5 559 248	5 559 048
Hyror		313 060	298 318
Övriga intäkter	Not 1	22 016	12 840
Summa intäkter		5 894 324	5 870 206
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-764 656	-797 905
Drift	Not 3	-2 428 488	-2 309 967
Fastighetsadministration	Not 4	-489 894	-468 025
Fastighetsavgift		-187 693	-183 767
Summa kostnader		-3 870 731	-3 759 664
Driftnetto		2 023 593	2 110 542
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-694 246	-694 402
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-17 542	-21 725
Summa avskrivningar		-711 788	-716 127
Resultat efter avskrivningar		1 311 805	1 394 415
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		8 807	5 650
Räntekostnader		-181 846	-273 094
Summa finansiella intäkter o kostnader		-173 039	-267 444
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		1 138 766	1 126 971
Skatt			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		1 138 766	1 126 971

Fördelning av årets resultat enligt förslag

i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 138 766	1 126 971
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-249 600	-249 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	0	-800 000
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden	889 166	77 371

BALANSRÄKNING

		<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	14 946 016	15 640 262
Pågående nyanläggning	Not 5	300 666	0
Inventarier	Not 10	12 047	29 589
Summa anläggningstillgångar		<u>15 258 729</u>	<u>15 669 851</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	39 023	42 949
Övr kortfristig fordran		75 237	31 870
Fordran Trafikverket, fönster		0	607 000
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	196 440	88 254
Summa fordringar		<u>310 700</u>	<u>770 073</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 719 338	3 716 588
Summa omsättningstillgångar		2 030 038	4 486 661
Summa tillgångar		<u>17 288 767</u>	<u>20 156 512</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		10 365 741	9 316 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 11	825 438	748 067
Årets resultat		1 138 766	1 126 971
Summa eget kapital		<u>13 128 445</u>	<u>11 989 679</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	3 179 000	7 023 142
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	149 600	338 184
Leverantörsskulder		166 404	166 560
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	613 680	586 634
Övr kortfristiga skulder		51 638	52 313
Summa kortfristiga skulder		<u>981 322</u>	<u>1 143 691</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 288 767</u>	<u>20 156 512</u>

12

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	10 575 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	10 575 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Med kassalikvidet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av.

	Avskrivningstid
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

2

Noter	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	20 050	10 800
Påminnelseavgifter	702	1 648
Tvättcyllindrar	1 150	150
Övr intäkter	114	242
	<u>22 016</u>	<u>12 840</u>
Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-20 205	-17 077
VVS	-149 205	-310 527
Värme o elinstallationer	-91 222	-9 481
Fastighet	-412 970	-383 389
Gård	-87 657	-49 821
Förbrukningsmaterial	-3 397	-27 610
	<u>-764 656</u>	<u>-797 905</u>
Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-289 898	-306 431
Uppvärmning	-1 042 949	-1 031 883
El	-128 614	-144 994
Avfallshantering	-161 967	-148 229
Trappstädning	-118 500	-118 500
Fastighetsskötsel	-312 472	-275 412
Fastighetsförsäkring	-157 824	-158 908
Satellit-TV, bredband	-216 264	-125 610
	<u>-2 428 488</u>	<u>-2 309 967</u>
Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-231 252	-233 340
Revisions- och konsultarvoden	-44 227	-37 100
SBC, konsult- och juristkostnader	-8 390	-9 765
Förvaltningsarvode	-160 860	-160 860
Övriga omkostnader	-45 165	-26 960
	<u>-489 894</u>	<u>-468 025</u>

2

Not 5			2015-12-31	2014-12-31
Byggnad och mark				
Byggnadsstomme			6 093 500	6 093 500
Takbyte			2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering			4 738 424	4 738 424
Fönsterbyte			5 713 022	5 713 022
Balkongbyte			7 000 679	7 000 679
Relining avlopp			300 666	0
Bredband			121 981	121 981
Portdörrar			679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning			468 750	468 750
			27 157 547	26 856 881
Ackumulerade avskrivningar			-11 674 119	-10 979 717
Årets avskrivningar			-694 246	-694 402
Bokfört värde byggnad			14 789 182	15 182 762
<i>Mark</i>				
Anskaffningsvärde, bokfört värde			457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad			15 246 682	15 640 262
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad		59 000 000	59 000 000
	Mark		24 200 000	24 200 000
	Totalt		83 200 000	83 200 000
Not 6				
Skattefordran/skuld				
Inbetald preliminärskatt			226 716	226 716
Fastighetsavgift			-187 693	-183 767
			39 023	42 949
Not 7				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
SBC försäkring			53 197	51 431
Bredbandsbolaget			105 889	0
Avloppsteknik Sv AB			37 354	36 823
			196 440	88 254
Not 8				
Fastighetslån				
	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2017-12-30	3,22	3 328 600	3 478 200
Stadshypotek	Löst 30/3		0	2 460 000
Stadshypotek	Löst 30/10		0	1 423 126
Total låneskuld			3 328 600	7 361 326
Avgår kortfristig del			-149 600	-338 184
			3 179 000	7 023 142
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			3 328 600	7 361 326

Not 9**Upplupna kostnader och förutbet intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	17 863	34 820
Styrelsearvoden	41 580	44 226
Förskottsbetalda avgifter och hyror	554 237	507 588
	613 680	586 634

Not 10**Inventarier och maskiner**

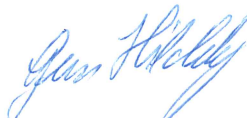
Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-355 908	-334 183
Årets avskrivningar	-17 542	-21 725
Utgående balans	12 047	29 589

Not 11**Eget kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Grundavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	9 316 141	748 067	1 126 971
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		249 600	-249 600	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0	0	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av		0	0	
Balansering av föregående års resultat			1 126 971	-1 126 971
Årets resultat				1 138 766
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	10 365 741	825 438	1 138 766

Jakobsberg 2016-04-15



Mikael Drangert
ordförandeKenneth Johansson
vice ordförande

Gun Hildeby
ledamot

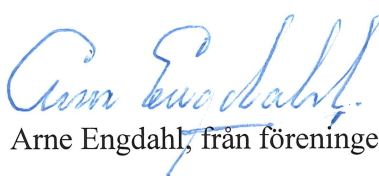
Anne-Marie Lindström
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman, Auktoriserad revisor



Arne Engdahl, från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket, org. nr 713200-0550

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

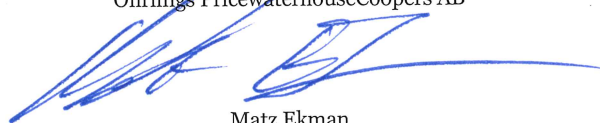
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jakobsberg den 29 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Arne Engdahl
Från föreningen