



Årsredovisning 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2011.

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 2011 har 17 (20) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2011 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 45 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 13 juni 2011 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 54 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 174 (174) medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2012
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2013
Conny Bonet	L 42	ledamot	till stämman 2012
Conny Karlsson	G 22	ledamot	till stämman 2012
Ola Lundberg	I 22	ledamot	till stämman 2013
Gun Hildeby	B 31	suppleant	till stämman 2012
Anne-Marie Lindström	I 21	suppleant	till stämman 2013

Styrelsen har under 2011 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2011 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 8 tillfällen samt 5 tillfällen som meddelanden anslagits i porten.

2

2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor
Arne Engdahl (A31)
Hans Sundström (K31)

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare
BoRutin
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare
El & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningsservice
Alfa SKM Städservice AB

Parkeringskontroll
Q-park

Snöröjning
El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige (f.d. SBC).

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2011

- Årsavgiften höjdes med 5 %
- Parkeringsplatser är oförändrade. (180 kronor/månad)
- Garageplatserna är oförändrade. (350 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften är oförändrad. (400 kronor per pantnotering)
- Överlåtelseavgiften är oförändrad. (900 kronor)

Fastighetsunderhåll och drift

- Lekplatsen renoverades med nya lekredskap, stötdämpande underlag samt staket monterades runt gungställningen. Ny gräsmatta anlades.
- Boulebana anlades intill lekplatsen.
- Föreningen har på Lantmäteriets anmodan gett samtliga lägenheter ett specifikt lägenhetsnummer som följer statliga direktiv. Lägenhetsnumren är anslagna i respektive port. De tidigare lägenhetsnumren gäller fortfarande och används för all kommunikation inom och utom föreningen.
- Föreningsstämman den 13 juni röstade för utbyggnad av balkongerna i samband med kommande renovering.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2011 amorterats med 267 084 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.



Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 64 800 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Summa intäkter	5 776 280	5 493 839	5 713 381	5 210 814	5 547 571
Resultat före reservering	1 079 273	879 004	677 065	845 100	1 747 272
Reservering ytt. reparationsfond	-794 400	-794 400	-559 600	-759 600	-1 695 000
	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Saldo yttre reparationsfond	6 422 541	5 628 141	5 033 741	4 274 141	2 579 141
Lån kr/kvm bostadsyta	675	705	827	865	1 012
Kassalikviditet (%)	474	302	257	250	247
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	617	588	560	560	560

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	1 079 273
Balanserad vinst	742 807
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-194 400
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 627 680
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig	800 000
att i ny räkning överförs	827 680
	1 627 680

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2011 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

7

RESULTATRÄKNING

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		5 439 912	5 180 844
Hyror		297 320	293 960
Övriga intäkter	Not 1	39 048	19 035
Summa intäkter		5 776 280	5 493 839
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-1 012 301	-568 737
Drift	Not 3	-2 203 206	-2 490 309
Fastighetsadministration	Not 4	-378 240	-381 696
Fastighetsavgift		-196 602	-192 827
Summa kostnader		-3 790 349	-3 633 569
Driftnetto		1 985 931	1 860 271
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-670 711	-670 712
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-43 662	-46 181
Summa avskrivningar		-714 373	-716 893
Resultat efter avskrivningar		1 271 558	1 143 378
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		57 007	8 094
Räntekostnader		-249 292	-270 340
Summa finansiella intäkter o kostnader		-192 285	-262 246
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		1 079 273	881 132
Skatt			
Statlig inkomstskatt		0	-2 128
Årets resultat		1 079 273	879 004
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		1 079 273	879 004
Stadseenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-194 400	-194 400
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadseenlig reservering		-800 000	-600 000
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden		84 873	84 604

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	10 581 662	11 252 373
Pågående nyanläggning	Not 5	69 288	31 156
Inventarier	Not 10	123 514	167 176
Summa anläggningstillgångar		<u>10 774 464</u>	<u>11 450 705</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	7 182	10 957
Övr kortfristig fordran		5 998	10 162
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	104 662	73 516
Summa fordringar		<u>117 842</u>	<u>94 635</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 645 206	3 286 447
Summa omsättningstillgångar		4 763 048	3 381 082
Summa tillgångar		<u>15 537 512</u>	<u>14 831 787</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		6 422 541	5 628 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 11	548 407	463 803
Årets resultat		1 079 273	879 004
Summa eget kapital		<u>8 848 721</u>	<u>7 769 448</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	5 684 334	5 943 278
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	258 944	267 084
Skuld inkomstskatt	Not 6	0	2 128
Leverantörsskulder		164 810	284 651
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	542 218	528 036
Övr kortfristiga skulder		38 485	37 162
Summa kortfristiga skulder		<u>1 004 457</u>	<u>1 119 061</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 537 512</u>	<u>14 831 787</u>

2

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2011-12-31	2010-12-31
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	9 100 000	9 100 000
Totalt uttagna pantbrev	9 100 000	9 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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
Byggnad	50 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Inventarier	5 eller 10 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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	12 000	16 400
Påminnelseavgifter	1 425	1 511
Tvättcylindrar	150	750
Försäkringsersättning	0	0
Övr intäkter	25 473	374
	<u>39 048</u>	<u>19 035</u>
Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-6 956	-42 207
VVS	-130 731	-131 885
Värme o elinstallationer	-7 810	-5 553
Fastighet	-570 637	-263 968
Gård	-285 492	-119 793
Förbrukningsmaterial	-10 675	-5 331
	<u>-1 012 301</u>	<u>-568 737</u>
Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-191 050	-208 604
Uppvärmning	-1 012 152	-1 125 242
El	-178 201	-206 681
Avfallshantering	-161 845	-163 870
Trappstädning	-100 411	-139 577
Fastighetsskötsel	-313 688	-397 910
Fastighetsförsäkring	-132 772	-112 756
Satellit-TV, bredband	-113 087	-135 669
	<u>-2 203 206</u>	<u>-2 490 309</u>
Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-145 067	-140 221
Revisions- och konsultarvoden	-27 473	-28 775
SBC, konsult- och juristkostnader	-7 990	-7 990
Förvaltningsarvode	-156 300	-154 772
Övriga omkostnader	-41 410	-49 938
	<u>-378 240</u>	<u>-381 696</u>

Not 5		2011-12-31	2010-12-31
Byggnad och mark			
<i>Byggnad</i>		6 093 500	6 093 500
Ackumulerade ombyggnader		2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering		4 738 424	4 738 424
Fönsterbyte		5 713 022	5 713 022
Bredband		121 981	121 981
Portdörrar		679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		19 856 202	19 856 202
<i>Pågående nyanläggning</i>			
Balkongbyte		69 288	31 156
		69 288	31 156
Ackumulerade avskrivningar		-9 061 329	-8 390 617
Årets avskrivningar		-670 711	-670 712
Bokfört värde byggnad		10 193 450	10 826 029
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		10 650 950	11 283 529
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	45 000 000	45 000 000
	Mark	19 800 000	19 800 000
	Totalt	64 800 000	64 800 000
Not 6			
Skattefordran/skuld			
Inbetald preliminärskatt		203 784	203 784
Fastighetsavgift		-196 602	-192 827
Statlig inkomstskatt		0	-2 128
		7 182	8 829
Not 7			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
SBC försäkring		46 614	39 542
Avloppsteknik Sv AB		34 503	33 974
EFS, SJ		23 545	0
		104 662	73 516
Not 8			
Fastighetslån	Villkors- ändringsdag	Ränta	
Stadshypotek	2012-10-30	4,82	680 400
Stadshypotek	2012-01-30	3,67	814 000
Stadshypotek	2015-03-30	3,94	2 820 000
Stadshypotek	2015-10-30	4,08	1 628 878
Total låneskuld			5 943 278
Avgår kortfristig del			-258 944
			5 684 334
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			5 943 278
			6 210 362

Not 9**Upplupna kostnader och förutbet intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnader	28 963	31 044
Revisionsarvode	0	6 000
Styrelsearvoden	25 451	23 644
Förskottsbetalda avgifter och hyror	487 804	467 348
	<u>542 218</u>	<u>528 036</u>

Not 10**Inventarier och maskiner**

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-218 321	-172 140
Årets avskrivningar	-43 662	-46 181
Utgående balans	<u>123 514</u>	<u>167 176</u>

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	5 628 141	463 804	879 004
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		194 400	-194 400	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0	0	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämman		0	0	
Balansering av föregående års resultat			879 004	-879 004
Årets resultat				1 079 273
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	6 422 541	548 408	1 079 273

Jakobsberg 2012-04-27


Mikael Drangert
ordförande

Kenneth Johansson
vice ordförande

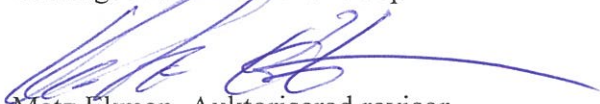
Conny Bonet
ledamot

Ola Lundberg
ledamot

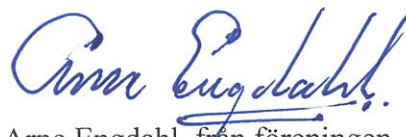
Conny Karlsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-04-27

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 reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2011.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

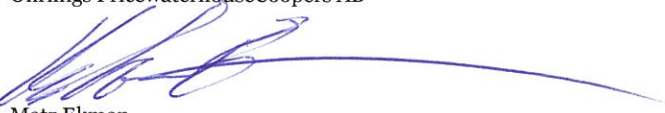
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

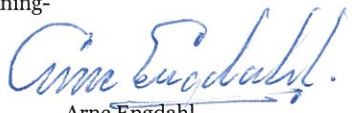
Uttalanden

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

Jakobsberg den 27 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor


Arne Engdahl
Från föreningen