



Brf Loket

Årsredovisning 2003

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2003.

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1182 med adresser Vasavägen 69-89. Antalet bostadsrätter är 151, varav föreningen äger en lägenhet på 26 m², som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar. Under 2003 har 17 överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2003 i Kyrkcentrum i närvaro av 33 röstberättigade medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till årsmötet 2004
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/v. ordf	till årsmötet 2004
Fredrik Petersson	D 13	ledamot	till årsmötet 2004
Anna Norling	H 21	ledamot	till årsmötet 2005
Peter Fristedt	I 33	ledamot	till årsmötet 2005
Helga Holmkvist	D 23	suppleant	till årsmötet 2004
Petra Edvardsson	F 12	suppleant	till årsmötet 2005

Styrelsen har under 2003 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2003 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 7 tillfällen.

2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Matz Ekman, aukt. revisor
Från föreningen	Evert Adolfsson
Från föreningen, revisorssuppleant	Arne Engdahl

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare	BoRutin
	Anne Langenoja



4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare	El & Fastighetsservice AB Lars Persson, Christer Björnsson
Trappstädningentreprenör	Alfa SKM Städservice AB
Parkeringskontroll	Nordisk Parkering/Carpark
Parkkommitté	Mikael Drangert Bernt Johansson Irma Johannesson Vivianne Svensson Lilly Ljungqvist

Avgifter och hyror

- Årsavgiften var oförändrad under året.
- Bränsleavgiften höjdes med 8 %.
- Trappstädningsavgiften höjdes med 33 kr till 88 kr per månad.
- Garagehyran höjdes med 30 kr till 280 kr per månad.

Fastighetsunderhåll och driftreparationer

- Målat tvättstugor och tvättstugegång.
- Målat cykelgaragedörrar och träpaneler runt garageportarna.
- Stamrensning.
- Lekparken har iordningställt så att den uppfyller gällande krav på säkerhet etc.
- Byte av dörrstängare entrédörrar.

Fondavsättningar

Till föreningens yttre reparationsfond har avsatts 169 650 kr. Ur fonden har 394 554 kr disponerats.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2003 amorterats med 307 180 kr.

Avskrivningar

- Årets avskrivning på fastigheten, 162 687 kr, motsvarar 2 % av byggnadens anskaffningsvärde inklusive ombyggnad.
- Årets avskrivning på fasadrenoveringen, 236 921 kr, motsvarar 5 % av kostnaden.
- Årets avskrivning på bredbandsnätet, 24 396 kr, motsvarar 20 % av anskaffningsvärdet. (Anskaffningsvärdet för bredband har omräknats på grund av delvis återbetald installationskostnad, 95 538 kr. Omräknat anskaffningsvärde är 121 981 kr.)
- Årets avskrivning på fjärrvärmeanläggningen, 46 875 kr, motsvarar 10 % av kostnaden.
- Årets avskrivning på maskiner och inventarier, 3 578 kr, motsvarar 20 % av kostnaden.



Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar (försäkringsnummer 9036970*02).
Försäkringen innefattar även skadedjursbekämpning.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 47 750 000 kr.

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2003 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

2003 års resultat

Styrelsen föreslår att årets underskott, 65 639 kr, överförs i ny räkning. Med beaktande av föregående års överskott, 516 808 kr, blir årets balanserade överskott 451 169 kr.

RESULTATRÄKNING

		2003-01-31	2002-01-31
		2003-12-31	2002-12-31
		<u> </u>	<u> </u>
Intäkter			
Årsavgifter		3 077 028	3 077 028
Hyror		220 153	223 872
Övriga intäkter	Not 1	842 072	771 241
		<u>4 139 253</u>	<u>4 072 141</u>
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-740 507	-529 082
Drift	Not 3	-1 997 983	-1 810 868
Fastighetsadministration	Not 4	-295 645	-229 757
Fastighetsskatt		-239 000	-226 300
		<u>-3 273 135</u>	<u>-2 796 006</u>
Driftnetto		866 118	1 276 135
Avskrivningar			
Byggnad, fasad, bredband och fjärrvärmeanläggning	Not 5	-470 879	-470 879
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-3 578	0
		<u>-474 457</u>	<u>-470 879</u>
Resultat efter avskrivningar		391 661	805 256
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		14 233	12 433
Räntekostnader		-404 817	-423 590
Övriga finansiella kostnader		0	0
		<u>-390 584</u>	<u>-411 157</u>
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		1 077	394 099
Avsättningar			
Avsättning till yttre reparationsfond		-169 650	-160 615
Disponerat ur yttre reparationsfond		394 554	45 000
Skatt			
Statlig inkomstskatt		-291 620	-264 578
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-65 639</u></u>	<u><u>13 906</u></u>

BALANSRÄKNING

		<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	8 666 720	9 137 599
Inventarier	Not 10	14 310	0
Summa anläggningstillgångar		8 681 030	9 137 599
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	36 710	0
Avgifts- och hyresfordran		5 029	2 583
Övr kortfristig fordran		812	
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	57 213	50 137
Summa fordringar		99 764	52 720
<i>Kassa och bank</i>		1 253 983	1 229 023
Summa omsättningstillgångar		1 353 747	1 281 743
Summa tillgångar		<u>10 034 777</u>	<u>10 419 342</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		798 500	798 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		949 331	1 174 235
Balanserat resultat		516 809	502 903
Årets resultat		-65 639	13 906
Summa eget kapital		2 199 001	2 489 544
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	6 778 622	7 085 802
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	307 181	307 181
Leverantörsskulder		171 090	117 723
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	513 263	383 108
Skatteskuld	Not 6	0	19 398
Övr kortfristiga skulder		65 620	16 586
Summa kortfristiga skulder		1 057 154	843 996
Summa eget kapital och skulder		<u>10 034 777</u>	<u>10 419 342</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	8 230 000	8 230 000
Totalt uttagna pantbrev	8 230 000	8 230 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Fordringar

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Årets avskrivning på fastigheten, 162 687 kr, motsvarar 2% av byggnadens anskaffningsvärde inkl ombyggnad.

Årets avskrivning på fasadrenoveringen, 236 921 kr, motsvarar 5% av kostnaden.

Anskaffningsvärdet för bredband har omräknats p g a delvis återbetald installationskostnad, 95 538 kr. Omräknat anskaffningsvärde är 121 981 kr. Årets avskrivning på bredbandet, 24 396 kr, motsvarar 20% av det nya anskaffningsvärdet.

Årets avskrivning på fjärrvärmeanläggningen, 46 875 kr, motsvarar 10% av kostnaden.

Årets avskrivning på maskiner och inventarier, 3 578 kr, motsvarar 20% av kostnaden.

Noter	<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Bränsleavgifter	657 648	609 972
Tvättstugeavgifter	7 426	10 152
Trappstädningsavgifter	158 400	99 000
Pantsättningsavgifter	15 900	15 300
Påminnelseavgifter	1 198	1 017
Andrahandssavgifter	1 500	0
Försäkringsersättning	0	35 800
	<u>842 072</u>	<u>771 241</u>

Not 2	<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Underhåll och reparationer		
Installationer	-10 755	-2 816
VVS	-196 831	-22 134
Värme o elinstallationer	-6 019	-93 536
Fastighet	-524 527	-405 200
Förbrukningsmaterial	-2 375	-5 396
	<u>-740 507</u>	<u>-529 082</u>

Not 3**Drift**

Vatten och avlopp	-199 759	-236 943
Uppvärmning	-862 292	-699 340
Sotning	0	-36 550
El	-146 645	-116 843
Avfallshantering	-91 766	-119 089
Trappstädning	-115 674	-128 032
Trädgård	-122 866	-67 797
Fastighetsskötsel	-249 427	-142 350
Fastighetsförsäkring	-70 104	-53 804
Satellit-TV	-139 450	-210 120
	<u>-1 997 983</u>	<u>-1 810 868</u>

Not 4**Fastighetsadministration**

Styrelsearvode och övr ersättn	-121 906	-117 693
Revisions- och konsultarvoden	-20 862	-19 928
Förvaltningsarvode	-139 491	-66 647
Övriga omkostnader	-13 386	-25 489
	<u>-295 645</u>	<u>-229 757</u>

Not 5		2003-12-31	2002-12-31
Byggnad och mark			
<i>Byggnad</i>		6 093 500	6 093 500
Akkumulerade ombyggnader		2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering		4 738 424	4 738 424
Bredband		121 981	121 981
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		<u>13 463 482</u>	<u>13 463 482</u>
Akkumulerade avskrivningar		-4 783 383	-4 312 504
Årets avskrivningar		-470 879	-470 879
Bokfört värde byggnad		<u>8 209 220</u>	<u>8 680 099</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		8 666 720	9 137 599
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	33 930 000	32 123 000
	Mark	13 820 000	13 085 000
		<u>47 750 000</u>	<u>45 208 000</u>

Not 6**Skattefordran/skuld**

Fordran fastighetsskatt	328 432	245 960
Särskild löneskatt	-102	-780
Statlig inkomstskatt	-291 620	-264 578
	<u>36 710</u>	<u>-19 398</u>

Not 7**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

ATM Antenn o Montage	31 487	31 487
Försäkring	25 726	18 650
	<u>57 213</u>	<u>50 137</u>

Not 8**Fastighetslån**

	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2004-10-30	4,87	987 988	1 030 944
Stadshypotek	2006-10-30	5,51	2 320 182	2 421 058
Stadshypotek	2005-04-01	5,77	989 233	1 031 781
Stadshypotek	2009-10-30	5,85	2 318 400	2 419 200
Stadshypotek	2005-04-30	5,93	470 000	490 000
Total låneskuld			<u>7 085 803</u>	<u>7 392 983</u>
Avgår kortfristig del			-307 181	-307 181
			<u>6 778 622</u>	<u>7 085 802</u>

Låneskuld med förfallodag inom 5 år

4 767 403

4 973 783

Not 9	<u>2003-12-31</u>	<u>2002-12-31</u>
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	56 574	59 031
Revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvoden	22 427	20 144
Pehab garanti fasad	80 000	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	<u>339 262</u>	<u>288 933</u>
	513 263	383 108

Not 10

Inventarier och maskiner

Anskaffningsvärde	17 888	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-3 578</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	14 310	0

Jakobsberg 2004-03-25

Mikael Drangert
Ordförande

Kenneth Johansson
Vice ordförande

Anna Norling
Ledamot

Peter Fristedt
Ledamot

Fredrik Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004-03-24
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Evert Adolfsson
Från föreningen