



Årsredovisning 2004

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2004.

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 2004 har 18 överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2004 i Nybergsskolan i närvaro av 36 röstberättigade medlemmar.

Under året gick Loket med som medlem i SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till årsmötet 2006
Peter Fristedt	I 33	ledamot/vice ordf	till årsmötet 2005
Fredrik Petersson	D 13	ledamot	till årsmötet 2006
Anna Norling	H 21	ledamot	till årsmötet 2005
Mona Berggren	B33	ledamot	till årsmötet 2006*
Helga Holmkvist	D 23	suppleant	till årsmötet 2006
Petra Edvardsson	F 12	suppleant	till årsmötet 2005

* Mona Berggren lämnade på grund av tidsbrist sitt uppdrag i styrelsen den 18 oktober 2004.

Styrelsen har under 2004 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2004 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, Johan Eriksson
Trappstädningstreprenör	Alfa SKM Städservice AB
Parkeringskontroll	Nordisk Parkering/Carpark
Parkkommitté	Ingvar Ahlström Irma Johannesson Lilly Ljungqvist Ola Lundberg Mikael Drangert Vivianne Svensson Kerstin Magnusson

Parkkommittén är en grupp intresserade medlemmar som ser till att vår omgivning är lite trevligare. De ser bland annat till blommor och träd och ordnar städdagar. Till sin hjälp har de andra medlemmar som till exempel ser till flera av "portrabatterna".

Snöröjning	El & Fastighetsservice AB Kenneth Johansson Mikael Drangert Frivilliga krafter
------------	---

Under vardagar sköter EFS snöröjningen, men på helgerna ordnar medlemmar den detaljen.

Avgifter och hyror fr o m 1 januari 2004

- Årsavgiften höjdes med 11 %.
- Bränsleavgiften höjdes med 36 %.
- Trappstädningavgiften sänktes till 40 (88) kr per månad.
- Garagehyran höjdes till 320 (280) kr per månad.
- Parkeringsplatser höjdes till 160 (140) (reducerad 120 (100)) kr per månad.

Fastighetsunderhåll och driftreparationer

- Alla lås i fastigheten har bytts.
- Nya tvättmaskiner köptes in och installerades i tvättstugorna ett och två.
- Gårdsbelysningen och belysning i cykelgarage byttes ut.
- Ett stort antal avstängningskranar/stamventiler byttes ut.
- Radonmätning påbörjades i november (avslutades i februari 2005).
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes med ej godkänt resultat. Ombesiktning ska ske senast i maj 2005.

Reservering till yttre reparationsfonden tidigare kallat Fondavsättningar

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 *Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar* har tillämpats från detta år. Det innebär att fonden för yttre fastighetsunderhåll nu redovisas som egen post under bundet eget kapital. Reservering och ianspråktagande av medel ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte längre resultaträkningen. För årets reserveringar, se vidare under *Förslag till vinstdisposition*.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2004 amorterats med 307 181 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar (försäkringsnummer 9036970*03). Försäkringen innefattar även skadedjursbekämpning.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 45 631 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Arets resultat	650 515
Balanserad vinst	451 169
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-140 070
Återstår till föreningsstämmans förfogande	961 614
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråktagas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	500 000
att i ny räkning överförs	461 614
	961 614

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2004 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

		2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		3 415 344	3 077 028
Hyror		262 089	220 153
Övriga intäkter	Not 1	1 009 827	842 072
Summa intäkter		4 687 260	4 139 253
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-478 323	-740 507
Drift	Not 3	-1 856 772	-1 997 983
Fastighetsadministration	Not 4	-334 609	-295 645
Fastighetsskatt		-228 310	-239 000
Summa kostnader		-2 898 014	-3 273 135
Driftnetto		1 789 246	866 118
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-470 879	-470 879
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-11 019	-3 578
Summa avskrivningar		-481 898	-474 457
Resultat efter avskrivningar		1 307 348	391 661
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		7 637	14 233
Räntekostnader		-387 533	-404 817
Summa finansiella intäkter o kostnader		-379 896	-390 584
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		927 452	1 077
Skatt			
Statlig inkomstskatt		-276 937	-291 620
Årets resultat		650 515	-290 543
För att erhålla jämförbarhet mellan åren har jämförelsesiffrorna justerats.			
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		650 515	-290 543
Stadgenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-140 070	-169 650
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		0	394 554
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgenlig reservering		-500 000	0
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden		10 445	-65 639

BALANSRÄKNING

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	Not 5	8 195 841	8 666 720
Inventarier	Not 10	79 560	14 310
Summa anläggningstillgångar		8 275 401	8 681 030

Omsättningstillgångar

Fordringar

Skattefordran	Not 6	62 157	36 710
Avgifts- och hyresfordran		0	5 029
Övr kortfristig fordran		40 690	812
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	60 701	57 213
Summa fordringar		163 548	99 764

Kassa och bank

1 947 593 1 253 983

Summa omsättningstillgångar

2 111 141 1 353 747

Summa tillgångar

10 386 542 **10 034 777**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		1 089 401	949 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 11	311 099	741 713
Årets resultat		650 515	-290 543
Summa eget kapital		2 849 515	2 199 001

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	6 471 378	6 778 622
---------------	-------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	307 213	307 181
Leverantörsskulder		196 885	171 090
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	490 019	513 263
Övr kortfristiga skulder		71 532	65 620
Summa kortfristiga skulder		1 065 649	1 057 154

Summa eget kapital och skulder

10 386 542 **10 034 777**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</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. Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i en bostadsrättsförening tillämpas i redovisningen för år 2004. Föreningens fond för yttre underhåll har därmed omklassificerats från fritt eget kapital till bundet kapital. För att erhålla jämförbarhet mellan åren har jämförelsesiffrorna justerats.

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	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Bredband	5 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.

Noter	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Bränsleavgifter	894 276	657 648
Tvättstugeavgifter	1 519	7 426
Trappstädningsavgifter	72 000	158 400
Pantsättningsavgifter	13 800	15 900
Påminnelseavgifter	1 459	1 198
Andrahandssavgifter	2 500	1 500
Tvättecyndrar	13 950	0
Försäkringsersättning	10 095	0
Övr intäkter	228	0
	<u>1 009 827</u>	<u>842 072</u>
Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-91 285	-10 755
VVS	-102 304	-196 831
Värme o elinstallationer	-34 792	-6 019
Fastighet	-235 246	-524 527
Förbrukningsmaterial	-14 696	-2 375
	<u>-478 323</u>	<u>-740 507</u>
Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-202 074	-199 759
Uppvärmning	-879 870	-862 292
El	-120 485	-146 645
Avfallshantering	-85 785	-91 766
Trappstädning	-72 648	-115 674
Trädgård	-37 122	-122 866
Fastighetsskötsel	-236 129	-249 427
Fastighetsförsäkring	-83 021	-70 104
Satellit-TV	-139 638	-139 450
	<u>-1 856 772</u>	<u>-1 997 983</u>
Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-136 987	-121 906
Revisions- och konsultarvoden	-24 647	-20 862
SBC och juristkostnader	-9 516	0
Förvaltningsarvode	-142 005	-139 491
Övriga omkostnader	-21 454	-13 386
	<u>-334 609</u>	<u>-295 645</u>

Not 5		2004-12-31	2003-12-31
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
Bredband		121 981	121 981
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		<u>13 463 482</u>	<u>13 463 482</u>
Ackumulerade avskrivningar		-5 254 262	-4 783 383
Årets avskrivningar		-470 879	-470 879
Bokfört värde byggnad		<u>7 738 341</u>	<u>8 209 220</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		8 195 841	8 666 720
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	28 014 000	33 930 000
	Mark	17 617 000	13 820 000
	Totalt	<u>45 631 000</u>	<u>47 750 000</u>

Not 6

Skattefordran/skuld

Inbetald preliminärskatt	567 432	567 432
Fastighetsskatt	-228 310	-239 000
Särskild löneskatt	-28	-102
Statlig inkomstskatt	-276 937	-291 620
	<u>62 157</u>	<u>36 710</u>

Not 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ATM Antenn o Montage	32 053	31 487
Försäkring	28 648	25 726
	<u>60 701</u>	<u>57 213</u>

Not 8

Fastighetslån

	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2012-12-30	4,87	945 000	987 988
Stadshypotek	2006-10-30	5,51	2 219 306	2 320 182
Stadshypotek	2005-04-01	5,77	946 685	989 233
Stadshypotek	2009-10-30	5,85	2 217 600	2 318 400
Stadshypotek	2005-04-30	5,93	450 000	470 000
Total låneskuld			<u>6 778 591</u>	<u>7 085 803</u>
Avgår kortfristig del			-307 213	-307 181
			<u>6 471 378</u>	<u>6 778 622</u>

Låneskuld med förfalldag inom 5 år	5 833 591	4 767 403
------------------------------------	-----------	-----------

Not 9	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	54 044	56 574
Revisionsarvode	18 000	15 000
Styrelsearvoden	29 546	22 427
PeHab garanti fasad	0	80 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	388 429	339 262
	<u>490 019</u>	<u>513 263</u>

Not 10

Inventarier och maskiner

Ingående balans anskaffningsvärde	17 888	17 888
Årets anskaffningar	76 269	0
Ackumulerade avskrivningar	-3 578	0
Årets avskrivningar	-11 019	-3 578
Utgående balans	<u>79 560</u>	<u>14 310</u>

Not 11

Eget kapital	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Grundavgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	949 331	741 713	-290 543
Reservering till yttre rep. fonden enl stadgarna		140 070	-140 070	
Reservering till yttre rep. fonden , frivillig				
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen				
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämma				
Balansering av föregående års resultat			-290 543	290 543
Årets resultat				650 515
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	1 089 401	311 099	650 515

Jakobsberg 2005-

Mikael Drangert
Ordförande

Peter Fristedt
Vice ordförande

Anna Norling
Ledamot

Fredrik Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-

Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Evert Adolfsson
Från föreningen