



Årsredovisning 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2005.

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 2005 har 19 överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2005 i Nybergsskolan i närvaro av 41 röstberättigade medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2006
Peter Fristedt	I 33	ledamot/vice ordf	till stämman 2007
Fredrik Petersson	D 13	ledamot	till stämman 2006
Anna Norling	H 21	ledamot	till stämman 2007
Hans Sundström	I 12	ledamot	till stämman 2006
Berit Wester	A 12	suppleant	till stämman 2006
Petra Edvardsson	F 12	suppleant	till stämman 2007

Styrelsen har under 2005 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2005 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
Trappstädning/entreprenör	Alfa SKM Städservice AB
Parkeringskontroll	Nordisk Parkering/Carpark
Parkgrupp	Ingvar Ahlström Irma Johannesson Lilly Ljungqvist Ola Lundberg Mikael Drangert Vivianne Svensson Kerstin Magnusson

Parkgruppen 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 "portbatterna".

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

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

Brf Loket är medlem i SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2005

- Årsavgiften höjdes med sju procent
- Garage och parkeringsplatser får en oförändrad avgift (320 respektive 160 kronor)
- Pantförskrivningsavgift är oförändrad (300 kronor per lån)
- Överlåtelseavgift är oförändrad (750 kronor)

Fastighetsunderhåll och driftreparationer

- Ny dränering av grunden vid Vasavägen 83 till 89.
- Parkeringsmuren vid Vasavägen 83 till 89 delvis ersatt med en ny mur.
- Alla papperskorgar och sandlådor för halkbekämpning byttes ut till nya.
- Vid lägenhetsinspektionen utfördes fuktindikationsmätning i alla kök och badrum.
- Radonmätning av cirka 30 lägenheter avslutades i mars.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2005 amorterats med 297 041 kr.

Ökningen av föreningens räntekostnader beror på en engångskostnad under 2005 i samband med att föreningens lån förhandlades om.

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
Årets resultat	28 443
Balanserad vinst	461 614
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-140 070
Återstår till föreningsstämmans förfogande	349 987
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråkats	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
att i ny räkning överförs	349 987
	349 987

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2005 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

		2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		4 611 216	3 415 344
Hyror		257 250	262 089
Övriga intäkter	Not 1	37 030	1 009 827
Summa intäkter		4 905 496	4 687 260
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-1 066 002	-478 323
Drift	Not 3	-1 992 305	-1 856 772
Fastighetsadministration	Not 4	-354 722	-334 609
Fastighetssekt		-228 310	-228 310
Summa kostnader		-3 641 339	-2 898 014
Driftnetto		1 264 157	1 789 246
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-470 879	-470 879
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-13 377	-11 019
Summa avskrivningar		-484 256	-481 898
Resultat efter avskrivningar		779 901	1 307 348
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		12 525	7 637
Räntekostnader		-524 275	-387 533
Summa finansiella intäkter o kostnader		-511 750	-379 896
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		268 151	927 452
Skatt			
Statlig inkomstskatt		-239 708	-276 937
Årets resultat		28 443	650 515

För att erhålla jämförbarhet mellan åren har jämförelsesiffrorna justerats.

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	28 443	650 515
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-140 070	-140 070
lanspråkstagande av yttre reparationsfonden	0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	0	-500 000
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden	-111 627	10 445

BALANSRÄKNING

2005-12-31

2004-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Byggnad och mark	Not 5	7 724 962	8 195 841
Inventarier	Not 10	66 183	79 560
Summa anläggningstillgångar		<u>7 791 145</u>	<u>8 275 401</u>

Omsättningstillgångar*Fordringar*

Skattefordran	Not 6	99 305	62 157
Övr kortfristig fordran		51 754	91 544
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	66 712	60 701
Summa fordringar		<u>217 771</u>	<u>214 402</u>

Kassa och bank

2 080 039 1 896 739

Summa omsättningstillgångar 2 297 810 2 111 141

Summa tillgångar10 088 955 10 386 542**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

<i>Bundet eget kapital</i>	Not 11		
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		1 729 471	1 089 401

Fritt eget kapital

Not 11

Balanserat resultat		321 544	311 099
Årets resultat		28 443	650 515
Summa eget kapital		<u>2 877 958</u>	<u>2 849 515</u>

Långfristiga skulder

Fastighetslån Not 8 6 203 085 6 471 378

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	278 465	307 213
Leverantörsskulder		152 598	196 885
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	508 962	490 019
Övr kortfristiga skulder		67 887	71 532
Summa kortfristiga skulder		<u>1 007 912</u>	<u>1 065 649</u>

Summa eget kapital och skulder10 088 955 10 386 542ll
f

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2005-12-31	2004-12-31
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.

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

Inventarier till en kostnad upp till 50 000 kr kostnadsförs.

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	2005-12-31	2004-12-31
Not 1		
Övriga intäkter		
Bränsleavgifter	0	894 276
Tvättstugeavgifter	0	1 519
Trappstädningsavgifter	0	72 000
Pantsättningsavgifter	12 300	13 800
Påminnelseavgifter	1 150	1 459
Andrahandssavgifter	0	2 500
Tvättcylindrar	1 200	13 950
Försäkringsersättning	7 912	10 095
Rot-avdrag	14 260	0
Övr intäkter	208	228
	<u>37 030</u>	<u>1 009 827</u>
Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-17 887	-91 285
VVS	-54 943	-102 304
Värme o elinstallationer	-2 942	-34 792
Fastighet	-687 873	-235 246
Gård	-298 072	0
Förbrukningsmaterial	-4 285	-14 696
	<u>-1 066 002</u>	<u>-478 323</u>
Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-212 367	-202 074
Uppvärmning	-907 746	-879 870
El	-135 098	-120 485
Avfallshantering	-89 854	-85 785
Trappstädning	-81 042	-72 648
Trädgård	-66 994	-37 122
Fastighetsskötsel	-260 836	-236 129
Fastighetsförsäkring	-88 111	-83 021
Satellit-TV	-150 257	-139 638
	<u>-1 992 305</u>	<u>-1 856 772</u>
Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-126 733	-136 987
Revisions- och konsultarvoden	-24 688	-24 647
SBC och juristkostnader	-26 470	-9 516
Förvaltningsarvode	-146 409	-142 005
Övriga omkostnader	-30 422	-21 454
	<u>-354 722</u>	<u>-334 609</u>

Not 5		2005-12-31	2004-12-31
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		-5 725 141	-5 254 262
Årets avskrivningar		-470 879	-470 879
Bokfört värde byggnad		<u>7 267 462</u>	<u>7 738 341</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		<u>7 724 962</u>	<u>8 195 841</u>
<i>Taxeringsvärde</i>			
Byggnad		28 014 000	28 014 000
Mark		17 617 000	17 617 000
Totalt		<u>45 631 000</u>	<u>45 631 000</u>

Not 6		2005-12-31	2004-12-31
Skattefordran/skuld			
Inbetald preliminärskatt		567 432	567 432
Fastighetsskatt		-228 310	-228 310
Särskild löneskatt		-109	-28
Statlig inkomstskatt		-239 708	-276 937
		<u>99 305</u>	<u>62 157</u>

Not 7		2005-12-31	2004-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
ATM Antenn o Montage		36 980	32 053
Försäkring		29 732	28 648
		<u>66 712</u>	<u>60 701</u>

Not 8		Ränta	2005-12-31	2004-12-31
Fastighetslån				
Stadshypotek	Villkors- ändringsdag 2012-12-30	4,82	907 200	945 000
Stadshypotek	2006-10-30	5,51	2 118 430	2 219 306
Stadshypotek	2010-04-01	3,8	907 920	946 685
Stadshypotek	2009-10-30	3,63	2 116 800	2 217 600
Stadshypotek	2006-02-01	2,13	431 200	450 000
Total låneskuld			<u>6 481 550</u>	<u>6 778 591</u>
Avgår kortfristig del			-278 465	-307 213
			<u>6 203 085</u>	<u>6 471 378</u>

Låneskuld med förfallodag inom 5 år 5 574 350 5 833 591 ^{en}

Not 9	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	34 249	54 044
Revisionsarvode	18 224	18 000
Styrelsearvoden	25 284	29 546
Förskottsbetalda avgifter och hyror	431 205	388 429
	<u>508 962</u>	<u>490 019</u>

Not 10

Inventarier och maskiner

Ingående balans anskaffningsvärde	94 157	17 888
Årets anskaffningar	0	76 269
Akkumulerade avskrivningar	-14 597	-3 578
Årets avskrivningar	-13 377	-11 019
Utgående balans	<u>66 183</u>	<u>79 560</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	1 089 401	311 099	650 515
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		140 070	-140 070	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		500 000	-500 000	
Anspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen				
Anspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämman				
Balansering av föregående års resultat			650 515	-650 515
Årets resultat				28 443
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	1 729 471	321 544	28 443

Jakobsberg 2006-04-30



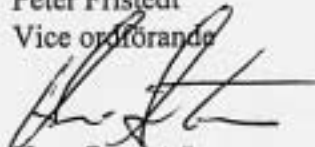
Mikael Drangert
Ordförande



Peter Fristedt
Vice ordförande



Anna Norling
Ledamot



Hans Sundström
Ledamot



Fredrik Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-04-26



Mats Ekman, Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Evert Adolfsson
Från föreningen