



Årsredovisning 2007

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2007.

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 2007 har 22 överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2007 i restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 48 röstberättigade medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2008
Berit Wester	A 12	ledamot/vice ordf	till stämman 2008
Kenneth Johansson	L 21	ledamot	till stämman 2009
Fredrik Petersson	D 13	ledamot	till stämman 2008 (Avflyttad)
Anna Norling	H 21	ledamot	till stämman 2009
Hans Sundström	I 12	suppleant	till stämman 2008
Johan Hagander	A 43	suppleant	till stämman 2009

Styrelsen har under 2007 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2007 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 6 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
Trappstädningstreprenör	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 "portabatterna".

Snöröjning	El & Fastighetsservice AB Frivilliga krafter
------------	---

Brf Loket är medlem i SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2007

- Årsavgiften oförändrad
- Garage och parkeringsplatser oförändrad avgift (320 respektive 160 kronor)
- Pantförskrivningsavgift oförändrad (300 kronor per lån)
- Överlåtelseavgift oförändrad (750 kronor)

Fastighetsunderhåll och driftreparationer

- Fönsterbytet påbörjades i juni månad och slutfördes under december. Besiktningens anmärkningar samt fasadreparationer kvarstår och åtgärdas fortlöpande. Dessa beräknas vara klara under våren 2008.
- Försöket med grovsopcontainer utföll väl. Försöket är numera permanent.
- Fällt och ansat bland träden.
- Ett fåtal vattenskador har hanterats under året.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2007 amorterats med 688 212 kr. Ett nytt lån på 3 400 000 kr har tagits upp i samband med fönsterbytet.

ca
2

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 53 200 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	1 747 272
Balanserad vinst	402 965
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-159 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 990 637
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråkats	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig	1 535 400
att i ny räkning överförs	455 237
	1 990 637

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2007 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

en
7

RESULTATRÄKNING

	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	4 934 064	4 934 064
Hyror	247 571	241 040
Övriga intäkter	Not 1 365 936	67 639
Summa intäkter	5 547 571	5 242 743
Kostnader		
Underhåll och reparationer	Not 2 -570 574	-1 056 563
Drift	Not 3 -1 921 631	-1 827 106
Fastighetsadministration	Not 4 -367 016	-332 581
Fastighetskatt	-182 400	-228 310
Summa kostnader	-3 041 621	-3 444 560
Driftnetto	2 505 950	1 798 183
Avskrivningar		
Avskrivning byggnad m m	Not 5 -446 483	-470 879
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10 -40 999	-24 668
Summa avskrivningar	-487 482	-495 547
Resultat efter avskrivningar	2 018 468	1 302 636
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	42 251	25 456
Räntekostnader	-301 764	-270 917
Summa finansiella intäkter o kostnader	-259 513	-245 461
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	1 758 955	1 057 175
Skatt		
Statlig inkomstskatt	-11 683	-314 127
Årets resultat	1 747 272	743 048
För att erhålla jämförbarhet mellan åren har jämförelsesiffrorna justerats.		
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 747 272	743 048
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-159 600	-140 070
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	-1 535 400	-550 000
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden	52 272	52 978 ca

BALANSRÄKNING

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	Not 5	11 794 669	7 254 082
Inventarier	Not 10	226 339	267 338
Summa anläggningstillgångar		<u>12 021 008</u>	<u>7 521 420</u>

Omsättningstillgångar

Fordringar

Skattefordran	Not 6	373 349	24 995
Övr kortfristig fordran		10 228	7 251
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	79 938	66 967
Summa fordringar		<u>463 515</u>	<u>99 213</u>

Kassa och bank

2 703 599 3 100 510

Summa omsättningstillgångar

3 167 114 3 199 723

Summa tillgångar

15 188 122 10 721 143

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	Not 11		
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		2 579 141	1 869 541

Fritt eget kapital

Not 11

Balanserat resultat		243 365	209 917
Årets resultat		1 747 272	743 048
Summa eget kapital		<u>5 368 278</u>	<u>3 621 006</u>

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	8 538 284	5 948 283
---------------	-------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	376 612	254 825
Leverantörsskulder		349 424	363 368
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	467 136	465 741
Övr kortfristiga skulder		88 388	67 920
Summa kortfristiga skulder		<u>1 281 560</u>	<u>1 151 854</u>

Summa eget kapital och skulder

15 188 122 10 721 143

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	9 100 000	8 230 000
Totalt uttagna pantbrev	9 100 000	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.

Avskrivning av nya fönster påbörjas 2008, då fönsterbytet avslutades vid årsskiftet 2007/2008.

	Avskrivningstid
Byggnad	50 år
Fasadrenovering	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 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. *ea*

A

Noter	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	15 000	13 800
Påminnelseavgifter	1 473	1 248
Tvättcyllindrar	750	1 050
Försäkringsersättning	328 679	0
Rot-avdrag	0	51 244
Övr intäkter	20 034	297
	<u>365 936</u>	<u>67 639</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-15 646	0
VVS	-72 856	-15 563
Värme o elinstallationer	-1 738	-200 397
Fastighet	-396 006	-765 380
Gård	-75 238	-74 585
Förbrukningsmaterial	-9 090	-638
	<u>-570 574</u>	<u>-1 056 563</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp (den låga kostnaden 2006 beror på att kommunen återbetalat 144 787 kr, avs flera år)	-151 505	-49 182
Uppvärmning	-888 517	-925 666
El	-136 882	-135 241
Avfallshantering	-126 609	-88 417
Trappstädning	-88 350	-96 075
Fastighetsskötsel	-259 693	-289 574
Fastighetsförsäkring	-91 484	-89 721
Satellit-TV, bredband	-178 591	-153 230
	<u>-1 921 631</u>	<u>-1 827 106</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-156 513	-134 889
Revisions- och konsultarvoden	-25 050	-25 028
SBC och juristkostnader	-7 470	-7 470
Förvaltningsarvode	-145 579	-142 017
Övriga omkostnader	-32 404	-23 177
	<u>-367 016</u>	<u>-332 581</u>

hen

Not 5		<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
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		4 987 070	0
Bredband		121 981	121 981
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		<u>18 450 552</u>	<u>13 463 482</u>
Ackumulerade avskrivningar		-6 666 900	-6 196 020
Årets avskrivningar		-446 483	-470 880
Bokfört värde byggnad		<u>11 337 169</u>	<u>6 796 582</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		11 794 669	7 254 082
<i>Taxeringsvärde</i>			
	Byggnad	39 000 000	28 014 000
	Mark	14 200 000	17 617 000
	Totalt	<u>53 200 000</u>	<u>45 631 000</u>

Not 6

Skattefordran/skuld

Inbetald preliminärskatt	567 432	567 432
Fastighetskatt	-182 400	-228 310
Särskild löneskatt	0	0
Statlig inkomstskatt	-11 683	-314 127
	<u>373 349</u>	<u>24 995</u>

Not 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ATM Antenn o Montage	36 972	36 972
Försäkring	30 745	29 995
Upplupen ränta plusgiro	12 221	0
	<u>79 938</u>	<u>66 967</u>

Not 8

Fastighetslån

	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2012-10-30	4,82	831 600	869 400
Stadshypotek	2011-10-30	4,19	976 800	1 017 500
Stadshypotek	2008-10-30	3,9	960 000	1 000 000
Stadshypotek	2010-04-01	3,8	833 040	870 480
Stadshypotek	2010-10-30	3,63	1 947 456	2 032 128
Nordea	2010-04-21	4,79	3 366 000	
Stadshypotek	3 mån	3,48	<u>0</u>	<u>413 600</u>
Total låneskuld			8 914 896	6 203 108
Avgår kortfristig del			-376 612	-254 825
			<u>8 538 284</u>	<u>5 948 283</u>

Låneskuld med förfallodag inom 5 år

8 914 896

5 333 708

mea

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	50 645	22 989
Revisionsarvode	11 000	13 625
Styrelsearvoden	28 893	25 865
Förskottsbetalda avgifter och hyror	376 598	403 262
	<u>467 136</u>	<u>465 741</u>

Not 10


Inventarier och maskiner


Ingående balans anskaffningsvärde	319 979	94 157
Årets anskaffningar	0	225 822
Akkumulerade avskrivningar	-52 641	-27 974
Årets avskrivningar	-40 999	-24 667
Utgående balans	<u>226 339</u>	<u>267 338</u>

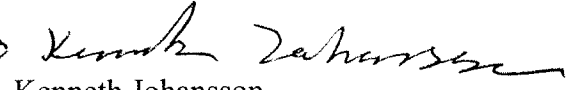
Not 11

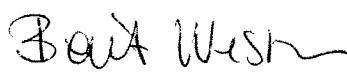
Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	1 869 541	209 917	743 048
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		159 600	-159 600	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		550 000	-550 000	
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			743 048	-743 048
Årets resultat				1 747 272
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	2 579 141	243 365	1 747 272


Jakobsberg 2008-04-25

 Mikael Drangert
 Ordförande

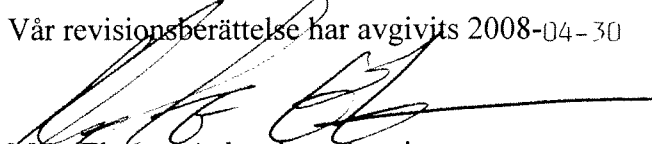
 Anna Norling
 Ledamot


 Kenneth Johansson
 Ledamot

 Berit Wester
 Vice ordförande

 Johan Hagander
 i egenskap av suppleant för avflyttad ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-30

 Mats Ekman, Auktoriserad revisor
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

 Evert Adolfsson
 Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Loket

Org nr 713200-0550

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Loket för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jakobsberg den 30 april 2008



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Evert Adolfsson
Från föreningen