



Årsredovisning 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2008.

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 2008 har 16 överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2008 i restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 36 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 18 oktober vid föreningens grillplats i närvaro av 30 röstberättigade medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2010
Berit Wester	A 12	ledamot/vice ordf	till stämman 2010
Kenneth Johansson	L 21	ledamot	till stämman 2009
Conny Bonet	L 42	ledamot	till stämman 2010
Anna Norling	H 21	ledamot	till stämman 2009 (Avsagt sig)
Hans Sundström	I 12	suppleant	till stämman 2010
Johan Hagander	A 43	suppleant	till stämman 2009 (Avflyttad)

Medlemsvald styrelse (Efter extra föreningsstämma)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2010
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2009
Conny Bonet	L 42	ledamot	till stämman 2010
Hans Sundström	I 12	suppleant	till stämman 2010
Berit Wester	A 12	suppleant	till stämman 2009

På extra föreningsstämma den 18 oktober beslutades det att styrelsen ska bestå av tre ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen har under 2008 haft 9 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2008 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 8 tillfällen.

2. Revisorer

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

3. Administrativ och katedral förvaltning

Förvaltare BoRutin
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare El & Fastighetsservice AB
Trappstädningstreprenör Alfa SKM Städservice AB
Parkeringskontroll Nordisk Parkering/Q-park
Snöröjning El & Fastighetsservice AB
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2008

- Årsavgiften oförändrad
- Parkeringsplatser oförändrad avgift. (160 kronor)
- Garageplatserna höjdes med 30 kronor till 350 kronor/månad.
- Pantförskrivningsavgift höjdes med 50 kronor till 350 kronor per lån.
- Överlåtelseavgift höjdes med 100 kronor till 850 kronor.

Fastighetsunderhåll och driftreparationer

- Avslutande reparationsåtgärder på fasaden efter fönsterbytet.
- Bytt samtliga skrapgaller vid entrédörrarna.
- Knackat ned löst sittande betong på balkongplattorna. Fortsatt utredningen under 2009.
- Spolning av samtliga avloppstammar.
- Nya porttavlor i samtliga portar.
- Vägboom uppsatt mellan port 77 och 79. Detta för att minska biltrafiken på innergården.
- Besöksparkeringarna flyttades från innergården till parkeringsplatserna 25 och 26 som ligger utmed Vasavägen.
- Fastigheten har PCB-inventerats. Ingen PCB hittades.
- Skyddsrummen och övrigt skyddsmaterial har kontrollerats av Räddningsverket. Godkänt för ytterligare en 15-årsperiod.
- Energideklaration har utförts. Mätresultatet finns anslaget i varje port.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2008 amorterats med 1 296 612 kr (varav 920 000 kr är ett lån som lösts).



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	845 100
Balanserad vinst	455 238
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-159 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 140 738
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig	600 000
att i ny räkning överförs	540 738
	1 140 738

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2008 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.



RESULTATRÄKNING

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		4 934 064	4 934 064
Hyor		264 024	247 571
Övriga intäkter	Not 1	12 726	365 936
Summa intäkter		5 210 814	5 547 571
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-608 385	-570 574
Drift	Not 3	-2 183 678	-1 921 631
Fastighetsadministration	Not 4	-388 247	-367 016
Fastighets skatt		-181 200	-182 400
Summa kostnader		-3 361 510	-3 041 621
Driftnetto		1 849 304	2 505 950
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-633 091	-446 483
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-37 422	-40 999
Summa avskrivningar		-670 513	-487 482
Resultat efter avskrivningar		1 178 791	2 018 468
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		44 264	42 251
Räntekostnader		-367 911	-301 764
Summa finansiella intäkter o kostnader		-323 647	-259 513
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		855 144	1 758 955
Skatt			
Statlig inkomstskatt		-10 044	-11 683
Årets resultat		845 100	1 747 272

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	845 100	1 747 272
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-159 600	-159 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	-600 000	-1 535 400
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden	85 500	52 272

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING

		<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	11 778 374	11 794 669
Inventarier	Not 10	188 917	226 339
Summa anläggningstillgångar		<u>11 967 291</u>	<u>12 021 008</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	0	373 349
Övr kortfristig fordran		103 720	10 228
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	82 376	79 938
Summa fordringar		<u>186 096</u>	<u>463 515</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 357 756	2 703 599
Summa omsättningstillgångar		2 543 852	3 167 114
Summa tillgångar		<u>14 511 143</u>	<u>15 188 122</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		4 274 141	2 579 141
<i>Fritt eget kapital</i>	Not 11		
Balanserat resultat		295 638	243 365
Årets resultat		845 100	1 747 272
Summa eget kapital		<u>6 213 379</u>	<u>5 368 278</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	7 281 672	8 538 284
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	336 612	376 612
Skuld inkomstskatt	Not 6	10 044	0
Leverantörsskulder		144 926	349 424
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	488 551	467 136
Övr kortfristiga skulder		35 959	88 388
Summa kortfristiga skulder		<u>1 016 092</u>	<u>1 281 560</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 511 143</u>	<u>15 188 122</u> <i>ln</i>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2008-12-31	2007-12-31
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.

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
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.

Noter	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	10 850	15 000
Påminnelseavgifter	1 495	1 473
Tvättcyllindrar	0	750
Försäkringsersättning	0	328 679
Övr intäkter	381	20 034
	<u>12 726</u>	<u>365 936</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-11 222	-15 646
VVS	-114 325	-72 856
Värme o elinstallationer	-7 874	-1 738
Fastighet	-280 432	-396 006
Satellit-TV	-75 000	0
Gård	-115 241	-75 238
Förbrukningsmaterial	-4 291	-9 090
	<u>-608 385</u>	<u>-570 574</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp (den höga kostnaden 2008 beror på att kommunen debiterat för lågt 2007)	-344 172	-151 505
Uppvärmning	-907 284	-888 517
El	-149 145	-136 882
Avfallshantering	-134 891	-126 609
Trappstädning	-90 350	-88 350
Fastighetsskötsel	-266 462	-259 693
Fastighetsförsäkring	-92 658	-91 484
Satellit-TV, bredband	-198 716	-178 591
	<u>-2 183 678</u>	<u>-1 921 631</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-148 929	-156 513
Revisions- och konsultarvoden	-28 700	-25 050
SBC, konsult- och juristkostnader	-39 980	-7 470
Förvaltningsarvode	-147 776	-145 579
Övriga omkostnader	-22 862	-32 404
	<u>-388 247</u>	<u>-367 016</u>

Not 5		2008-12-31	2007-12-31
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		5 603 866	4 987 070
Bredband		121 981	121 981
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		<u>19 067 348</u>	<u>18 450 552</u>
Ackumulerade avskrivningar		-7 113 383	-6 666 900
Årets avskrivningar		-633 091	-446 483
Bokfört värde byggnad		<u>11 320 874</u>	<u>11 337 169</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		11 778 374	11 794 669
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	39 000 000	39 000 000
	Mark	<u>14 200 000</u>	<u>14 200 000</u>
	Totalt	<u>53 200 000</u>	<u>53 200 000</u>
Not 6			
Skattefordran/skuld			
Inbetald preliminärskatt		182 400	567 432
Fastighetsskatt		-182 400	-182 400
Statlig inkomstskatt		-10 044	-11 683
		<u>-10 044</u>	<u>373 349</u>
Not 7			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
ATM Antenn o Montage		0	36 972
Försäkring		30 956	30 745
EFS, Gr Avloppsrensning		51 420	0
Upplupen ränta plusgiro		0	12 221
		<u>82 376</u>	<u>79 938</u>
Not 8			
Fastighetslån	Villkors- ändringsdag	Ränta	
Stadshypotek	2012-10-30	4,82	793 800
Stadshypotek	2011-10-30	4,19	936 100
Stadshypotek	Löst 0810		0
Stadshypotek	2010-04-01	3,8	795 600
Stadshypotek	2010-10-30	3,63	1 862 784
Nordea	2010-04-21	4,79	3 230 000
			<u>3 366 000</u>
Total låneskuld			7 618 284
Avgår kortfristig del			-336 612
			<u>7 281 672</u>
Låneskuld med förfalldag inom 5 år			8 914 896
			<u>8 538 284</u>
			7 618 284
			8 914 896

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	42 568	50 645
Revisionsarvode	10 625	11 000
Styrelsearvoden	23 779	28 893
Förskottsbetalda avgifter och hyror	411 579	376 598
	<u>488 551</u>	<u>467 136</u>

Not 10


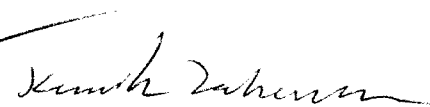

Inventarier och maskiner

Ingående balans anskaffningsvärde	319 979	319 979
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-93 640	-52 641
Årets avskrivningar	-37 422	-40 999
Utgående balans	<u>188 917</u>	<u>226 339</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	2 579 141	243 366	1 747 272
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		159 600	-159 600	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		1 535 400	-1 535 400	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0	0	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämma		0	0	
Balansering av föregående års resultat			1 747 272	-1 747 272
Årets resultat				845 100
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	4 274 141	295 638	845 100

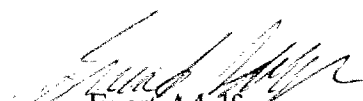
Jakobsberg 2009-04-27

		
Mikael Drangert ordförande	Kenneth Johansson ledamot	Conny Bonet ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman, Auktoriserad revisor


Evert Adolfsson
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Loket

Org nr 713200-0550

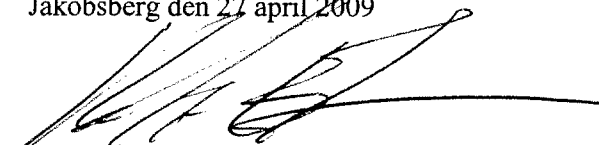
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Loket för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 27 april 2009



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Evert Adolfsson
Från föreningen