

Årsredovisning 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2009.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 2009 har 19 (16) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2009 i restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 43 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 170 (165) medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

| Namn | Lgh | Uppdrag | Mandattid |
|-------------------|------|--------------------|-------------------------------|
| Mikael Drangert | E 23 | ledamot/ordförande | till stämman 2010 |
| Kenneth Johansson | L 21 | ledamot/vice ordf | till stämman 2011 |
| Conny Bonet | L 42 | ledamot | till stämman 2010 |
| Dan-Åke Strand | B 43 | ledamot | till stämman 2010 (avflyttad) |
| Ola Lundberg | I 22 | ledamot | till stämman 2011 |
| Hans Sundström | K 31 | suppleant | till stämman 2010 |
| Ulrica Jonsson | F 21 | suppleant | till stämman 2011 (avflyttad) |

Styrelsen har under 2009 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2009 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen samt 3 tillfällen som meddelanden anslagits i porten.

2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor
Evert Adolfsson
Arne Engdahl

Brf Loket - orgnr 713200-0550

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare BoRutin
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare EI & Fastighetservice AB (EFSAB)

Trappstädningstreprenör Alfa SKM Städservice AB

Parkeringskontroll Q-park

Snöröjning EI & Fastighetservice AB (EFSAB)
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2009

- Årsavgiften oförändrad
- Parkeringsplatser oförändrad avgift. (160 kronor/månad)
- Garageplatserna oförändrad avgift. (350 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgift höjdes med 50 kronor till 400 kronor per pantnotering.
- Överlåtelseavgift höjdes med 50 kronor till 900 kronor.

Fastighetsunderhåll och driftreparationer

- Byte av samtliga entrépartier. I samband med detta infördes portkod.
- CBI, Cement- och betonginstitutet har genomfört en analys av balkongernas betongplattor. Analysen visar brister i betongplattorna men ingen risk för ras. Fortsatt utredningen under 2010.
- En större vattenläcka i port 79 har åtgärdats.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2009 amorterats med 336 612 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 53 200 000 kr.



Flerårsöversikt (kr)

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Summa intäkter | 5 713 381 | 5 210 814 | 5 547 571 | 5 242 743 | 4 905 496 |
| Resultat före reservering | 677 065 | 845 100 | 1 747 272 | 743 048 | 28 443 |
| Reservering till yttre r.fond | -559 600 | -759 600 | -1 695 000 | -709 600 | -140 070 |
| | 2009-12-31 | 2008-12-31 | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
| Saldo yttre reparationsfond | 5 033 741 | 4 274 141 | 2 579 141 | 1 869 541 | 1 729 471 |
| Lån kr/kvm bostadsyta | 827 | 865 | 1 012 | 704 | 736 |
| Kassalikviditet (%) | 257 | 250 | 247 | 278 | 228 |
| Årsavgifter kr/kvm bostadsyta | 560 | 560 | 560 | 560 | 523 |

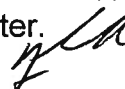
Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | Kr |
|---|-----------|
| Årets resultat | 677 065 |
| Balanserad vinst | 540 738 |
| Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna | -159 600 |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | 1 058 203 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så | |
| att av yttre reparationsfonden ianspråk tas | 0 |
| att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig | 400 000 |
| att i ny räkning överförs | 658 203 |
| | 1 058 203 |

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2009 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.



RESULTATRÄKNING

| | | 2009-01-01 2009-12-31 | 2008-01-01 2008-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Intäkter | | | |
| Årsavgifter | | 4 934 064 | 4 934 064 |
| Hyror | | 280 800 | 264 024 |
| Övriga intäkter | Not 1 | 498 517 | 12 726 |
| Summa intäkter | | 5 713 381 | 5 210 814 |
| Kostnader | | | |
| Underhåll och reparationer | Not 2 | -1 381 735 | -608 385 |
| Drift | Not 3 | -2 086 507 | -2 183 678 |
| Fastighetsadministration | Not 4 | -371 629 | -388 247 |
| Fastighetsavgift | | -192 072 | -181 200 |
| Summa kostnader | | -4 031 943 | -3 361 510 |
| Driftnetto | | 1 681 438 | 1 849 304 |
| Avskrivningar | | | |
| Avskrivning byggnad m m | Not 5 | -644 143 | -633 091 |
| Avskrivning inventarier o maskiner | Not 10 | -41 078 | -37 422 |
| Summa avskrivningar | | -685 221 | -670 513 |
| Resultat efter avskrivningar | | 996 217 | 1 178 791 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 4 917 | 44 264 |
| Räntekostnader | | -322 769 | -367 911 |
| Summa finansiella intäkter o kostnader | | -317 852 | -323 647 |
| Resultat efter finansiella intäkter och kostnader | | 678 365 | 855 144 |
| Skatt | | | |
| Statlig inkomstskatt | | -1 300 | -10 044 |
| Årets resultat | | 677 065 | 845 100 |

Fördelning av årets resultat enligt förslag

i vinstdispositionen

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Årets resultat enligt resultaträkningen ovan | 677 065 | 845 100 |
| 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 | -400 000 | -600 000 |
| Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden | 117 465 | 85 500 |



BALANSRÄKNING

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnad och mark | Not 5 | 11 836 837 | 11 778 374 |
| Inventarier | Not 10 | 213 357 | 188 917 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>12 050 194</u> | <u>11 967 291</u> |

Omsättningstillgångar

Fordringar

| | | | |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Skattefordran | Not 6 | 11 712 | 0 |
| Övr kortfristig fordran | | 496 422 | 103 720 |
| Förutbet kostnader och uppl intäkter | Not 7 | 65 384 | 82 376 |
| Summa fordringar | | <u>573 518</u> | <u>186 096</u> |

Kassa och bank

2 350 981 2 357 756

Summa omsättningstillgångar

2 924 499 2 543 852

Summa tillgångar

14 974 693 14 511 143

Eget kapital och skulder

Eget kapital

| | | | |
|----------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> | Not 11 | | |
| Grundavgifter | | 798 500 | 798 500 |
| Yttre reparationsfond | | 5 033 741 | 4 274 141 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | Not 11 | | |
| Balanserat resultat | | 381 138 | 295 638 |
| Årets resultat | | 677 065 | 845 100 |
| Summa eget kapital | | <u>6 890 444</u> | <u>6 213 379</u> |

Långfristiga skulder

Fastighetslån Not 8 6 945 060 7 281 672

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av fastighetslån | Not 8 | 336 612 | 336 612 |
| Skuld inkomstskatt | Not 6 | 1 300 | 10 044 |
| Leverantörsskulder | | 215 243 | 144 926 |
| Upplupna kostn och förutbet intäkter | Not 9 | 532 552 | 488 551 |
| Övr kortfristiga skulder | | 53 482 | 35 959 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 139 189</u> | <u>1 016 092</u> |

Summa eget kapital och skulder

14 974 693 14 511 143

| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | <u>2009-12-31</u> | <u>2008-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 200 000 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, portdörrar | 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.

Nyckeltalsdefinition

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

| Noter | <u>2009-12-31</u> | <u>2008-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 1 | | |
| Övriga intäkter | | |
| Pantsättningsavgifter | 15 500 | 10 850 |
| Påminnelseavgifter | 2 518 | 1 495 |
| Tvättcyllindrar | 900 | 0 |
| Försäkringsersättning | 479 042 | 0 |
| Övr intäkter | 557 | 381 |
| | <u>498 517</u> | <u>12 726</u> |
| Not 2 | | |
| Underhåll och reparationer | | |
| Installationer | -17 663 | -11 222 |
| VVS | -154 670 | -114 325 |
| Värme o elinstallationer | -1 094 | -7 874 |
| Fastighet | -1 162 728 | -280 432 |
| Satellit-TV | 0 | -75 000 |
| Gård | -43 573 | -115 241 |
| Förbrukningsmaterial | -2 007 | -4 291 |
| | <u>-1 381 735</u> | <u>-608 385</u> |
| Not 3 | | |
| Drift | | |
| Vatten och avlopp (den höga kostnaden 2008 beror på att kommunen debiterat för lågt 2007) | -152 468 | -344 172 |
| Uppvärmning | -960 849 | -907 284 |
| El | -151 324 | -149 145 |
| Avfallshantering | -155 788 | -134 891 |
| Trappstädning | -93 913 | -90 350 |
| Fastighetskötsel | -302 951 | -266 462 |
| Fastighetsförsäkring | -98 303 | -92 658 |
| Satellit-TV, bredband | -170 911 | -198 716 |
| | <u>-2 086 507</u> | <u>-2 183 678</u> |
| Not 4 | | |
| Fastighetsadministration | | |
| Styrelsearvode och övr ersättningar | -141 208 | -148 929 |
| Revisions- och konsultarvoden | -28 700 | -28 700 |
| SBC, konsult- och juristkostnader | -18 511 | -39 980 |
| Förvaltningsarvode | -154 033 | -147 776 |
| Övriga omkostnader | -29 177 | -22 862 |
| | <u>-371 629</u> | <u>-388 247</u> |

| Not 5 | | <u>2009-12-31</u> | <u>2008-12-31</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 | | 5 713 022 | 5 603 866 |
| Bredband | | 121 981 | 121 981 |
| Portdörrar | | 593 450 | 0 |
| Fjärrvärmeanläggning | | 468 750 | 468 750 |
| | | <u>19 769 954</u> | <u>19 067 348</u> |
| Ackumulerade avskrivningar | | -7 746 474 | -7 113 383 |
| Årets avskrivningar | | -644 143 | -633 091 |
| Bokfört värde byggnad | | <u>11 379 337</u> | <u>11 320 874</u> |
| <i>Mark</i> | | | |
| Anskaffningsvärde, bokfört värde | | 457 500 | 457 500 |
| Bokfört värde mark och byggnad | | 11 836 837 | 11 778 374 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | | |
| | Byggnad | 39 000 000 | 39 000 000 |
| | Mark | 14 200 000 | 14 200 000 |
| | Totalt | <u>53 200 000</u> | <u>53 200 000</u> |

Not 6

Skattefordran/skuld

| | | |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Inbetald preliminärskatt | 203 784 | 182 400 |
| Fastighetsavgift | -192 072 | -182 400 |
| Statlig inkomstskatt | -1 300 | -10 044 |
| | <u>10 412</u> | <u>-10 044</u> |

Not 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 33 674 | 30 956 |
| Avloppsteknik Sv AB | 31 710 | 51 420 |
| | <u>65 384</u> | <u>82 376</u> |

Not 8

Fastighetslån

| | Villkors- ändringsdag | Ränta | | |
|-----------------------|--------------------------|-------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 2012-10-30 | 4,82 | 756 000 | 793 800 |
| Stadshypotek | 2011-10-30 | 4,19 | 895 400 | 936 100 |
| Stadshypotek | 2010-04-01 | 3,8 | 758 160 | 795 600 |
| Stadshypotek | 2010-10-30 | 3,63 | 1 778 112 | 1 862 784 |
| Nordea | 2010-04-21 | 4,79 | 3 094 000 | 3 230 000 |
| Total låneskuld | | | <u>7 281 672</u> | <u>7 618 284</u> |
| Avgår kortfristig del | | | <u>-336 612</u> | <u>-336 612</u> |
| | | | 6 945 060 | 7 281 672 |

Låneskuld med förfalldag inom 5 år

7 281 672

7 618 284



| Not 9 | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader och förutbet intäkter | | |
| Räntekostnader | 40 732 | 42 568 |
| Revisionsarvode | 9 250 | 10 625 |
| Styrelsearvoden | 23 978 | 23 779 |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 458 592 | 411 579 |
| | <u>532 552</u> | <u>488 551</u> |

Not 10





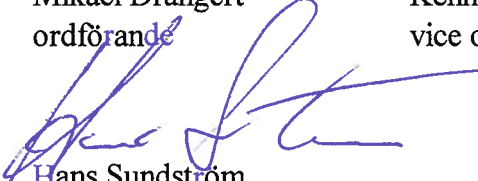
Inventarier och maskiner

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående balans anskaffningsvärde | 319 979 | 319 979 |
| Årets anskaffningar | 65 518 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | -131 062 | -93 640 |
| Årets avskrivningar | -41 078 | -37 422 |
| Utgående balans | <u>213 357</u> | <u>188 917</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 | 4 274 141 | 295 638 | 845 100 |
| Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna | | 159 600 | -159 600 | |
| Reservering till yttre rep. fonden, frivillig | | 600 000 | -600 000 | |
| 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 | | | 845 100 | -845 100 |
| Årets resultat | | | | 677 065 |
| <i>Belopp vid årets utgång</i> | 798 500 | 5 033 741 | 381 138 | 677 065 |


Jakobsberg 2010-04-23

| | | | |
|---|---|--|--|
|  Mikael Drangert ordförande |  Kenneth Johansson vice ordförande |  Conny Bonet ledamot |  Ola Lundberg ledamot |
|  Hans Sundström i egenskap av suppleant för avflyttad ledamot | | | |

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman, Auktoriserad revisor


Evert Adölfsson, 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 2009. 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 den 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 23 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Evert Adolfsson
Från föreningen