



Årsredovisning 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2010.

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 2010 har 20 (19) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2010 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 39 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 16 oktober vid grillplatsen i närvaro av 30 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 174 (170) medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2012
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2011
Conny Bonet	L 42	ledamot	till stämman 2012
Conny Karlsson	G 22	ledamot	till stämman 2012
Ola Lundberg	I 22	ledamot	till stämman 2011
Gun Hildeby	B 31	suppleant	till stämman 2012
Anne-Marie Lindström	I 21	suppleant	till stämman 2011

Styrelsen har under 2010 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2010 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen samt 6 tillfällen som meddelanden anslagits i porten. Nya stadgar och ordningsregler infördes under 2010. Jubileumsfolder om föreningens 50-åriga historia delades ut till samtliga medlemmar i november månad. En 50-årspicknick för de boende anordnades den 14 augusti i närvaro av cirka 30-talet boende.

2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor
Arne Engdahl (A31)
Kim Zetterberg (H42)

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare BoRutin
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare El & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningsservice Alfa SKM Städservice AB

Parkeringskontroll Q-park

Snöröjning El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2010

- Årsavgiften höjdes med 5 %
- Parkeringsplatser höjdes med 20 kronor till 180 kronor/månad
- Garageplatserna är oförändrade. (350 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften är oförändrad. (400 kronor per pantnotering)
- Överlåtelseavgiften är oförändrad. (900 kronor)

Fastighetsunderhåll och drift

- Häcken längsmed Vasavägen har tagits bort och ersattes av gräs.
- I lekplatsen monterades en ny gungställning och en klätterställning togs bort. Grillplatsen kompletterades med nya utemöbler.
- På anmodan från kommunen har radonmätning enligt gällande praxis utförts i fastigheten. Alla mätta lägenheter ligger under det gällande gränsvärdet på 200 bq.
- Då 2010 var ett kallt och snörikt år har detta påverkat kostnaderna negativt för fjärrvärme, el och snöröjning.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2010 amorterats med 1 071 310 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 64 800 000 kr. *2*

Flerårsöversikt (kr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Summa intäkter	5 493 839	5 713 381	5 210 814	5 547 571	5 242 743
Resultat före reservering	879 004	677 065	845 100	1 747 272	743 048
Reservering till yttre r.fond	-794 400	-559 600	-759 600	-1 695 000	-709 600
	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Saldo yttre reparationsfond	5 628 141	5 033 741	4 274 141	2 579 141	1 869 541
Lån kr/kvm bostadsyta	705	827	865	1 012	704
Kassalikviditet (%)	302	257	250	247	278
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	588	560	560	560	560

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	879 004
Balanserad vinst	658 204
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-194 400
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 342 808
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	742 808
	1 342 808

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2010 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

✓

RESULTATRÄKNING

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		5 180 844	4 934 064
Hyror		293 960	280 800
Övriga intäkter	Not 1	19 035	498 517
Summa intäkter		<u>5 493 839</u>	<u>5 713 381</u>
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-568 737	-1 381 735
Drift	Not 3	-2 490 309	-2 086 507
Fastighetsadministration	Not 4	-381 696	-371 629
Fastighetsavgift		-192 827	-192 072
Summa kostnader		<u>-3 633 569</u>	<u>-4 031 943</u>
Driftnetto		1 860 271	1 681 438
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-670 712	-644 143
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-46 181	-41 078
Summa avskrivningar		<u>-716 893</u>	<u>-685 221</u>
Resultat efter avskrivningar		1 143 378	996 217
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		8 094	4 917
Räntekostnader		-270 340	-322 769
Summa finansiella intäkter o kostnader		<u>-262 246</u>	<u>-317 852</u>
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		881 132	678 365
Skatt			
Statlig inkomstskatt		-2 128	-1 300
Årets resultat		879 004	677 065
<hr/>			
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		879 004	677 065
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-194 400	-159 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering		-600 000	-400 000
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden		84 604	117 465

BALANSRÄKNING

		<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	11 283 529	11 836 837
Inventarier	Not 10	167 176	213 357
Summa anläggningstillgångar		<u>11 450 705</u>	<u>12 050 194</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	10 957	11 712
Övr kortfristig fordran		10 162	496 422
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	73 516	65 384
Summa fordringar		<u>94 635</u>	<u>573 518</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 286 447	2 350 981
Summa omsättningstillgångar		3 381 082	2 924 499
Summa tillgångar		<u>14 831 787</u>	<u>14 974 693</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		5 628 141	5 033 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 11	463 803	381 138
Årets resultat		879 004	677 065
Summa eget kapital		<u>7 769 448</u>	<u>6 890 444</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	5 943 278	6 945 060
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	267 084	336 612
Skuld inkomstskatt	Not 6	2 128	1 300
Leverantörsskulder		284 651	215 243
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	528 036	532 552
Övr kortfristiga skulder		37 162	53 482
Summa kortfristiga skulder		<u>1 119 061</u>	<u>1 139 189</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 831 787</u>	<u>14 974 693</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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.

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Med kassalikvidet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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.

A

Noter	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	16 400	15 500
Påminnelseavgifter	1 511	2 518
Tvättcyndrar	750	900
Försäkringsersättning	0	479 042
Övr intäkter	374	557
	<u>19 035</u>	<u>498 517</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-42 207	-17 663
VVS	-131 885	-154 670
Värme o elinstallationer	-5 553	-1 094
Fastighet	-263 968	-1 162 728
Gård	-119 793	-43 573
Förbrukningsmaterial	-5 331	-2 007
	<u>-568 737</u>	<u>-1 381 735</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-208 604	-152 468
Uppvärmning	-1 125 242	-960 849
El	-206 681	-151 324
Avfallshantering	-163 870	-155 788
Trappstädning	-139 577	-93 913
Fastighetsskötsel	-397 910	-302 951
Fastighetsförsäkring	-112 756	-98 303
Satellit-TV, bredband	-135 669	-170 911
	<u>-2 490 309</u>	<u>-2 086 507</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-140 221	-141 208
Revisions- och konsultarvoden	-28 775	-28 700
SBC, konsult- och juristkostnader	-7 990	-18 511
Förvaltningsarvode	-154 772	-154 033
Övriga omkostnader	-49 938	-29 177
	<u>-381 696</u>	<u>-371 629</u>

2

Not 5		<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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	5 713 022
Bredband		121 981	121 981
Portdörrar		679 698	593 450
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
Balkongbyte		31 156	0
		<u>19 887 358</u>	<u>19 769 954</u>
Ackumulerade avskrivningar		-8 390 617	-7 746 474
Årets avskrivningar		-670 712	-644 143
Bokfört värde byggnad		<u>10 826 029</u>	<u>11 379 337</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		11 283 529	11 836 837
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	45 000 000	39 000 000
	Mark	19 800 000	14 200 000
	Totalt	<u>64 800 000</u>	<u>53 200 000</u>
Not 6			
Skattefordran/skuld			
Inbetald preliminärskatt		203 784	203 784
Fastighetsavgift		-192 827	-192 072
Statlig inkomstskatt		-2 128	-1 300
		<u>8 829</u>	<u>10 412</u>
Not 7			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Försäkring		39 542	33 674
Avloppsteknik Sv AB		33 974	31 710
		<u>73 516</u>	<u>65 384</u>
Not 8			
Fastighetslån	Villkors- ändringsdag	Ränta	
Stadshypotek	2012-10-30	4,82	718 200
Stadshypotek	2011-10-30	4,19	854 700
Stadshypotek	2010-04-01	3,8	0
Stadshypotek	2015-03-30	3,94	2 940 000
Stadshypotek	2015-10-30	4,08	1 697 462
Nordea	2010-04-21	4,79	0
Total låneskuld			<u>6 210 362</u>
Avgår kortfristig del			<u>-267 084</u>
			<u>5 943 278</u>
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			6 210 362
			7 281 672

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
Upplypna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	31 044	40 732
Revisionsarvode	6 000	9 250
Styrelsearvoden	23 644	23 978
Förskottsbetalda avgifter och hyror	467 348	458 592
	<u>528 036</u>	<u>532 552</u>

Not 10

Inventarier och maskiner

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	319 979
Årets anskaffningar	0	65 518
Ackumulerade avskrivningar	-172 140	-131 062
Årets avskrivningar	-46 181	-41 078
Utgående balans	<u>167 176</u>	<u>213 357</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	5 033 741	381 139	677 065
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		194 400	-194 400	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		400 000	-400 000	
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			677 065	-677 065
Årets resultat				879 004
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	5 628 141	463 804	879 004

Jakobsberg 2011- 04-08

 Kenneth Johansson

Mikael Drangert
ordförande

Kenneth Johansson
vice ordförande



Conny Bonet
ledamot



Ola Lundberg
ledamot



Conny Karlsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-04-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman, Auktoriserad revisor



Arne Engdahl, 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 2010. 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 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 8 april 2011


Matz Ekman
Auktoriserad revisor


Arne Engdahl
Från föreningen