

# Årsredovisning 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2012.

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 m<sup>2</sup>. Tomtytan är cirka 11 000 m<sup>2</sup>. Föreningen äger en lägenhet på 26 m<sup>2</sup>, som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar.

Under 2012 har 13 (17) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2012 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 40 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 27 augusti 2012 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 38 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 178 (174) medlemmar.

## Förvaltningsorganisation

### 1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2014
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2013
Conny Bonet	L 42	ledamot	till stämman 2014
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2014
Ola Lundberg	I 22	ledamot	till stämman 2013
Max Hanqvist	A 21	suppleant	till stämman 2014
Anne-Marie Lindström	I 21	suppleant	till stämman 2013

Styrelsen har under 2012 haft 9 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2012 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 7 tillfällen samt 2 tillfällen som meddelanden anslagits i porten.

2

## 2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Från föreningen  
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor  
Arne Engdahl (A31)  
Hans Sundström (K31)

## 3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare BoRutin  
Anne Langenoja

## 4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningsservice Alfa SKM Städservice AB

Parkeringskontroll Q-park

Snöröjning EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)  
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

## Avgifter och hyror från och med 1 januari 2012

- Årsavgiften är oförändrad
- Parkeringsplatser är oförändrade. (180 kronor/månad)
- Garageplatserna är oförändrade. (350 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften är oförändrad. (400 kronor per pantnotering)
- Överlåtelseavgiften är oförändrad. (900 kronor)

## Fastighetsunderhåll och drift

- Lekplatsen utrustades med 3 stycken nya belysningsstolpar. Övriga belysningsstolpar modifierades samtidigt till mer energieffektiva och miljövänliga lampor
- En av två huvudledningar för ingående tappvatten samt utgående avlopp byttes från huset ut till kommunens huvudledning
- Ett återvinningsrum i 75:an skapades för återvinning av bland annat papper och kartong med mera.
- Föreningsstämman den 27 augusti röstade för inglasning av balkongerna i samband med kommande reovering. Inglasningen är en bullerdämpande åtgärd i samband med utbyggnaden av Mälarbanan.
- Alla avtal gällande balkongbygget skrevs under med Balco och Trafikverket. Byggstart planerad till januari 2013.

## Föreningens lån

Föreningens lån har under 2012 amorterats med 1 040 384 kr.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 64 800 000 kr.

## Flerårsöversikt (kr)

### Flerårsöversikt (kr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Summa intäkter	5 741 153	5 776 280	5 493 839	5 713 381	5 210 814
Resultat före reservering	783 604	1 079 273	879 004	677 065	845 100
Reservering yttre reparationsfond	-994 400	-794 400	-794 400	-559 600	-759 600
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Saldo yttre reparationsfond	7 416 941	6 422 541	5 628 141	5 033 741	4 274 141
Lån kr/kvm bostadsyta	557	675	705	827	865
Kassalikviditet (%)	118	474	302	257	250
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	617	617	588	560	560

## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	783 604
Balanserad vinst	827 680
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-194 400
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 416 884
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	500 000
att i ny räkning överförs	916 884
	1 416 844

## Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2012 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

2

# RESULTATRÄKNING

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		5 439 912	5 439 912
Hyror		284 640	297 320
Övriga intäkter	Not 1	16 601	39 048
Summa intäkter		<u>5 741 153</u>	<u>5 776 280</u>
<b>Kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	Not 2	-1 204 823	-1 012 301
Drift	Not 3	-2 291 273	-2 203 206
Fastighetsadministration	Not 4	-428 759	-378 240
Fastighetsavgift		-206 115	-196 602
Summa kostnader		<u>-4 130 970</u>	<u>-3 790 349</u>
<b>Driftnetto</b>		1 610 183	1 985 931
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-623 837	-670 711
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-36 100	-43 662
Summa avskrivningar		<u>-659 937</u>	<u>-714 373</u>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		950 246	1 271 558
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		47 594	57 007
Räntekostnader		-214 236	-249 292
Summa finansiella intäkter o kostnader		<u>-166 642</u>	<u>-192 285</u>
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		783 604	1 079 273
<b>Skatt</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>783 604</b>	<b>1 079 273</b>

---

## Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	783 604	1 079 273
Stadgenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-194 400	-194 400
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgenlig reservering	-500 000	-800 000
<b>Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden</b>	<b>89 204</b>	<b>84 873</b>

# BALANSRÄKNING

		<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	Not 5	9 957 825	10 581 662
Pågående nyanläggning	Not 5	4 018 756	69 288
Inventarier	Not 10	87 414	123 514
Summa anläggningstillgångar		<u>14 063 995</u>	<u>10 774 464</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	0	7 182
Övr kortfristig fordran		10 253	5 998
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	82 141	104 662
Summa fordringar		<u>92 394</u>	<u>117 842</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 492 973	4 645 206
Summa omsättningstillgångar		<u>1 585 367</u>	<u>4 763 048</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>15 649 362</u></u>	<u><u>15 537 512</u></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		7 416 941	6 422 541
<i>Fritt eget kapital</i>	Not 11		
Balanserat resultat		633 280	548 407
Årets resultat		783 604	1 079 273
Summa eget kapital		<u>9 632 325</u>	<u>8 848 721</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 8	4 676 510	5 684 334
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	226 384	258 944
Skatteskuld	Not 6	2 331	0
Leverantörsskulder		531 900	164 810
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	536 081	542 218
Övr kortfristiga skulder		43 831	38 485
Summa kortfristiga skulder		<u>1 340 527</u>	<u>1 004 457</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>15 649 362</u></u>	<u><u>15 537 512</u></u>

<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</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 föreningsstämman sker överföring av extra reservering.

2

<b>Noter</b>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Not 1</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Pantsättningsavgifter	14 000	12 000
Påminnelseavgifter	2 195	1 425
Tvättcyllindrar	150	150
Övr intäkter	256	25 473
	<u>16 601</u>	<u>39 048</u>
 <b>Not 2</b>		
<b>Underhåll och reparationer</b>		
Installationer	-46 080	-6 956
VVS	-211 190	-130 731
Värme o elinstallationer	-17 240	-7 810
Fastighet	-441 075	-570 637
Gård	-486 568	-285 492
Förbrukningsmaterial	-2 670	-10 675
	<u>-1 204 823</u>	<u>-1 012 301</u>
 <b>Not 3</b>		
<b>Drift</b>		
Vatten och avlopp	-195 243	-191 050
Uppvärmning	-1 088 353	-1 012 152
El	-163 606	-178 201
Avfallshantering	-163 053	-161 845
Trappstädning	-103 461	-100 411
Fastighetsskötsel	-307 623	-313 688
Fastighetsförsäkring	-141 356	-132 772
Satellit-TV, bredband	-128 578	-113 087
	<u>-2 291 273</u>	<u>-2 203 206</u>
 <b>Not 4</b>		
<b>Fastighetsadministration</b>		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-186 604	-145 067
Revisions- och konsultarvoden	-34 150	-27 473
SBC, konsult- och juristkostnader	-7 990	-7 990
Förvaltningsarvode	-161 397	-156 300
Övriga omkostnader	-38 618	-41 410
	<u>-428 759</u>	<u>-378 240</u>

<b>Not 5</b>		<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Byggnad och mark</b>			
<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	679 698
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		<u>19 856 202</u>	<u>19 856 202</u>
<i>Pågående nyanläggning</i>			
Balkongbyte		4 018 756	69 288
		<u>4 018 756</u>	<u>69 288</u>
Ackumulerade avskrivningar		-9 732 040	-9 061 329
Årets avskrivningar		-623 837	-670 711
Bokfört värde byggnad		<u>13 519 081</u>	<u>10 193 450</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		<b>13 976 581</b>	<b>10 650 950</b>
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	45 000 000	45 000 000
	Mark	19 800 000	19 800 000
	Totalt	<u>64 800 000</u>	<u>64 800 000</u>

#### Not 6

##### Skattefordran/skuld

Inbetald preliminärskatt		203 784	203 784
Fastighetsavgift		-206 115	-196 602
Statlig inkomstskatt		0	0
		<u>-2 331</u>	<u>7 182</u>

#### Not 7

##### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

SBC försäkring		47 371	46 614
Avloppsteknik Sv AB		34 770	34 503
EFS, SJ		0	23 545
		<u>82 141</u>	<u>104 662</u>

#### Not 8

##### Fastighetslån

	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2013-01-30	3,01	642 600	680 400
Stadshypotek			0	814 000
Stadshypotek	2015-03-30	3,94	2 700 000	2 820 000
Stadshypotek	2015-10-30	4,08	1 560 294	1 628 878
Total låneskuld			<u>4 902 894</u>	<u>5 943 278</u>
Avgår kortfristig del			-226 384	-258 944
			<u>4 676 510</u>	<u>5 684 334</u>

Låneskuld med förfallodag inom 5 år

4 902 894

5 943 278



Not 9	2012-12-31	2011-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Räntekostnader	20 954	28 963
Styrelsearvodet	33 728	25 451
Förskottsbetalda avgifter och hyror	481 399	487 804
	<u>536 081</u>	<u>542 218</u>

#### Not 10

##### Inventarier och maskiner

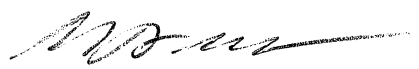
Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-261 983	-218 321
Årets avskrivningar	<u>-36 100</u>	<u>-43 662</u>
Utgående balans	87 414	123 514

#### Not 11

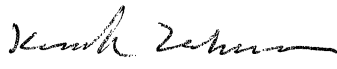
##### Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	6 422 541	548 408	1 079 273
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		194 400	-194 400	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		800 000	-800 000	
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			1 079 273	-1 079 273
Årets resultat				783 604
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	7 416 941	633 281	783 604

Jakobsberg 2013-04-11



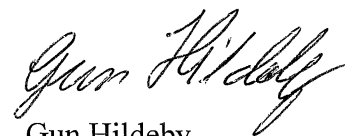
Mikael Drangert  
ordförande



Kenneth Johansson  
vice ordförande



Conny Bonet  
ledamot



Gun Hildeby  
ledamot



Anne-Marie Lindström

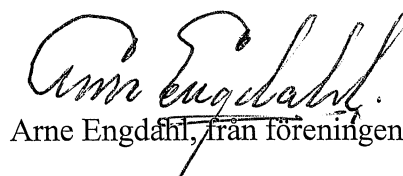
i egenskap av suppleant för avflyttad ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman, Auktoriserad revisor



Arne Engdahl, från föreningen

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket, org. nr 713200-0550

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

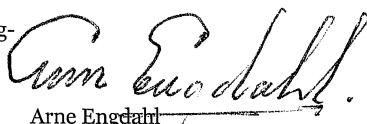
#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jakobsberg den 26 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Ekman  
Auktoriserad revisor

  
Arne Engdahl  
Från föreningen