



# Årsredovisning 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2013.

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 2013 har 22 (13) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2013 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 30 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 181 (178) 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 2015
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2014
Anne-Marie Lindström	I 21	ledamot	till stämman 2015
Max Hanqvist	A 21	suppleant	till stämman 2014
Morgane Sarfati	D 31	suppleant	till stämman 2015

Styrelsen har under 2013 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2013 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 10 tillfällen samt 9 tillfällen som meddelanden anslagits i porten.

2

## 2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Från föreningen  
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor  
Arne Engdahl (A31)  
Andreas Olsson (H31)

## 3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare  
Lannea AB  
Anne Langenoja

## 4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare  
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningentreprenör  
Sanae Mentis 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 2013

- Årsavgiften höjdes med 2 %
- Parkeringsplatser är oförändrade. (180 kronor/månad)
- Garageplatserna höjdes hyran med 50 kronor. (400 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften är oförändrad. (400 kronor per pantnotering)
- Överlåtelseavgiften höjdes med 100 kronor. (1 000 kronor)

## Fastighetsunderhåll och drift

- En av två huvudledningar för ingående tappvatten samt utgående avlopp byttes från huset ut till kommunens huvudledning under 2012. Under 2013 återställdes mark- och parkeringsytor. Den gamla slipersmuren ersattes med kantsten. Nya markeringar för samtliga parkeringsplatser.
- Balkongprojektet avslutades under 2013 efter nästan 4 år av utredning, föreningsstämmor, hyresnämnd och byggnation. Balkongbygget började i januari med rivning av befintliga balkonger och därefter monterades de nya på plats. Arbetet löpte på väl och avslutades något tidigare än planerat. Medlemmarna fick börja utnyttja sina nya balkonger den 25 april. Under hösten målades även samtliga träpaneler. Garantibesiktning ska utföras under 2018. Inglasningen betalades av Trafikverket som en bullerdämpande åtgärd i samband med utbyggnaden av Mälarbanan.
- Föreningen har också ett fortsatt samarbete med Trafikverket om bullerdämpande åtgärder på resterande delar av huset utmed järnvägen. Åtgärden avser byte av glasrutor i befintliga karmar.
- Stamspolning av liggande stammar utfördes under våren.

## Föreningens lån

Föreningens lån har under 2013 amorterats med 831 184 kr. *7*

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 83 200 000 kr.

## Flerårsöversikt (kr)

### Flerårsöversikt (kr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Summa intäkter	5 842 405	5 741 153	5 776 280	5 493 839	5 713 381
Resultat före reservering	1 230 383	783 604	1 079 273	879 004	677 065
Reservering yttre rep.fond	-749 600	-994 400	-794 400	-794 400	-559 600

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Saldo yttre reparationsfond	8 166 541	7 416 941	6 422 541	5 628 141	5 033 741
Lån kr/kvm bostadsyta	875	557	675	705	827
Kassalikviditet (%)	267	118	474	302	257
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	617	617	588	560

## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	1 230 383
Balanserad vinst	916 884
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-249 600
Aterstår till föreningsstämmans förfogande	1 897 667
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråktas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	900 000
att i ny räkning överförs	997 667
	1 897 667

## Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2013 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

2

# RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		5 559 048	5 439 912
Hyror		266 400	284 640
Övriga intäkter	Not 1	16 957	16 601
Summa intäkter		5 842 405	5 741 153
<b>Kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	Not 2	-647 621	-1 204 823
Drift	Not 3	-2 344 790	-2 291 273
Fastighetsadministration	Not 4	-479 849	-428 759
Fastighetsavgift		-182 710	-206 115
Summa kostnader		-3 654 970	-4 130 970
<b>Driftnetto</b>		2 187 435	1 610 183
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-623 840	-623 837
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-36 100	-36 100
Summa avskrivningar		-659 940	-659 937
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		1 527 495	950 246
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		17 320	47 594
Räntekostnader		-314 432	-214 236
Summa finansiella intäkter o kostnader		-297 112	-166 642
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		1 230 383	783 604
<b>Skatt</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 230 383</b>	<b>783 604</b>
<hr/>			
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		1 230 383	783 604
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-249 600	-194 400
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering		-900 000	-500 000
<b>Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden</b>		<b>80 783</b>	<b>89 204</b>

# BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	Not 5	16 334 664	9 957 825
Pågående nyanläggning	Not 5	0	4 018 756
Inventarier	Not 10	51 314	87 414
Summa anläggningstillgångar		<u>16 385 978</u>	<u>14 063 995</u>

### Omsättningstillgångar

#### Fordringar

Skattefordran	Not 6	23 714	0
Övr kortfristig fordran		13 553	10 253
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	101 388	82 141
Summa fordringar		<u>138 655</u>	<u>92 394</u>

<i>Kassa och bank</i>		2 797 899	1 492 973
-----------------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<b>2 936 554</b>	<b>1 585 367</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>19 322 532</u></b>	<b><u>15 649 362</u></b>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		8 166 541	7 416 941

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 11	667 285	633 280
Årets resultat		1 230 383	783 604
Summa eget kapital		<u>10 862 709</u>	<u>9 632 325</u>

### Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 8	7 361 326	4 676 510
---------------	-------	-----------	-----------

### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	338 184	226 384
Skatteskuld avs 2012	Not 6	2 331	2 331
Leverantörsskulder		161 715	531 900
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	545 182	536 081
Övr kortfristiga skulder		51 085	43 831
Summa kortfristiga skulder		<u>1 098 497</u>	<u>1 340 527</u>

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>19 322 532</u></b>	<b><u>15 649 362</u></b>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	9 100 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	9 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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
Balkonger, påbörjas 2014	40 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.

<b>Noter</b>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Not 1</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Pantsättningsavgifter	15 600	14 000
Påminnelseavgifter	1 276	2 195
Tvättcyllindrar	0	150
Övr intäkter	81	256
	<u>16 957</u>	<u>16 601</u>
<b>Not 2</b>		
<b>Underhåll och reparationer</b>		
Installationer	-14 810	-46 080
VVS	-179 389	-211 190
Värme o elinstallationer	-24 388	-17 240
Fastighet	-171 542	-441 075
Gård	-250 995	-486 568
Förbrukningsmaterial	-6 497	-2 670
	<u>-647 621</u>	<u>-1 204 823</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Drift</b>		
Vatten och avlopp	-212 340	-195 243
Uppvärmning	-1 091 985	-1 088 353
El	-166 964	-163 606
Avfallshantering	-163 790	-163 053
Trappstädning	-118 500	-103 461
Fastighetsskötsel	-313 229	-307 623
Fastighetsförsäkring	-159 467	-141 356
Satellit-TV, bredband	-118 515	-128 578
	<u>-2 344 790</u>	<u>-2 291 273</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Fastighetsadministration</b>		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-216 649	-186 604
Revisions- och konsultarvoden	-36 388	-34 150
SBC, konsult- och juristkostnader	-30 116	-7 990
Förvaltningsarvode	-163 860	-161 397
Övriga omkostnader	-32 836	-38 618
	<u>-479 849</u>	<u>-428 759</u>

Not 5		2013-12-31	2012-12-31
<b>Byggnad och mark</b>			
<i>Byggnad</i>			
Ackumulerade ombyggnader		6 093 500	6 093 500
Fasadrenovering		2 040 827	2 040 827
Fönsterbyte		4 738 424	4 738 424
Balkongbyte		5 713 022	5 713 022
Bredband		7 000 679	4 018 756
Portdörrar		121 981	121 981
Fjärrvärmeanläggning		679 698	679 698
		468 750	468 750
		<u>26 856 881</u>	<u>23 874 958</u>
Ackumulerade avskrivningar		-10 355 877	-9 732 040
Årets avskrivningar		-623 840	-623 837
Bokfört värde byggnad		<u>15 877 164</u>	<u>13 519 081</u>
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		<b>16 334 664</b>	<b>13 976 581</b>
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	59 000 000	45 000 000
	Mark	24 200 000	19 800 000
	<b>Totalt</b>	<u>83 200 000</u>	<u>64 800 000</u>
<b>Not 6</b>			
<b>Skattefordran/skuld</b>			
Inbetald preliminärskatt		206 424	203 784
Fastighetsavgift		-182 710	-206 115
		<u>23 714</u>	<u>-2 331</u>
<b>Not 7</b>			
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
SBC försäkring		56 048	47 371
Avloppsteknik Sv AB		35 465	34 770
Sanae mentis		9 875	0
		<u>101 388</u>	<u>82 141</u>
<b>Not 8</b>			
<b>Fastighetslån</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Ränta</b>	
Stadshypotek	Löst 13-01-30	3,01	0
Stadshypotek	2017-12-30	3,22	3 627 800
Stadshypotek	2015-03-30	3,94	2 580 000
Stadshypotek	2015-10-30	4,08	1 491 710
Total låneskuld			<u>7 699 510</u>
Avgår kortfristig del			-338 184
			<u>7 361 326</u>
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			4 902 894



<b>Not 9</b>	2013-12-31	2012-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Räntekostnader	36 411	20 954
Styrelsearvoden	44 111	33 728
Förskottsbetalda avgifter och hyror	464 660	481 399
	<u>545 182</u>	<u>536 081</u>

**Not 10**

**Inventarier och maskiner**

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-298 083	-261 983
Årets avskrivningar	-36 100	-36 100
Utgående balans	<u>51 314</u>	<u>87 414</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	7 416 941	633 281	783 604
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		249 600	-249 600	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		500 000	-500 000	
lanspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0	0	
lanspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av		0	0	
Balansering av föregående års resultat			783 604	-783 604
Årets resultat				1 230 383
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	8 166 541	667 285	1 230 383

Jakobsberg 2014-04-11



Mikael Drangert  
ordförande



Kenneth Johansson  
vice ordförande

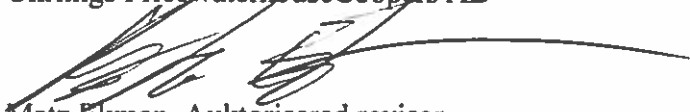


Gun Hildeby  
ledamot

Anne-Marie Lindström  
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-24

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 2013.

### 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 2013.

### 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 24 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Ekman  
Auktoriserad revisor

  
Arne Engdahl  
Från föreningen