

Årsredovisning 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Jakobsberg med organisationsnummer 713200-0550, Järfälla kommun, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2014.

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 2014 har 13 (22) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2014 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 38 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 184 (181) medlemmar.

Förvaltningsorganisation

1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2016
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2015
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2016
Anne-Marie Lindström	I 21	ledamot	till stämman 2015
Max Hanqvist	A 21	suppleant	till stämman 2016
Morgane Sarfati	D 31	suppleant	till stämman 2015

Styrelsen har under 2014 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2014 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen samt 5 tillfällen som meddelanden anslagits i porten.

12

2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor
Arne Engdahl (A31)
Hamid Avihangi (B41)

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare
Lannea AB
Anne Langenoja

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare
El & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningssentreprenör
Sanae Mentis AB

Parkeringskontroll
Q-park

Snöröjning
El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2014

- Årsavgiften oförändrad.
- Förhöjd årsavgift med 9 kr per månad för lägenhet med balkong oförändrad.
- Parkeringsplatser oförändrad avgift. (180 kronor/månad)
- Garageplatserna oförändrad hyra. (400 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften oförändrad. (400 kronor per pantbrev)
- Överlåtelseavgiften oförändrad. (1 000 kronor)

Fastighetsunderhåll och drift

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under 2014 med godkänt resultat.
- Föreningen har haft ett fortsatt samarbete med Trafikverket om bullerdämpande åtgärder på resterande delar av huset utmed järnvägen. Åtgärden avser byte av glastrutor i befintliga karmar. Fönstren byttes under första halvåret 2014. Bullerdämpande åtgärder på fastigheten i samband med utbyggnaden av Mälarbanan är nu reglerade med Trafikverket. Åtgärderna har varit inglasning av balkonger samt byte av delar av fönstren utmed Vasavägen. Åtgärderna har utförts av föreningen som erhållit ersättning av Trafikverket. Underhåll för genomförda åtgärder är föreningens ansvar.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2014 amorterats med 338 184 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 83 200 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)

Flerårsöversikt (kr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Summa intäkter	5 870 206	5 842 405	5 741 153	5 776 280	5 493 839
Resultat före reservering	1 126 971	1 230 383	783 604	1 079 273	879 004
Reservering yttre r.fond	-1 149 600	-749 600	-994 400	-794 400	-794 400
	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Saldo yttre reparationsfond	9 316 141	8 166 541	7 416 941	6 422 541	5 628 141
Lån kr/kvm bostadsyta	836	875	557	675	705
Kassalikviditet (%)	392	267	118	474	302
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	617	617	588

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	1 126 971
Balanserad vinst	997 667
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-249 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 875 038
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråktas	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	800 000
att i ny räkning överförs	1 075 038
	1 875 038

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2014 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

12

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		5 559 048	5 559 048
Hyrer		298 318	266 400
Övriga intäkter	Not 1	12 840	16 957
Summa intäkter		5 870 206	5 842 405
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-797 905	-647 621
Drift	Not 3	-2 309 967	-2 344 790
Fastighetsadministration	Not 4	-468 025	-479 849
Fastighetsavgift		-183 767	-182 710
Summa kostnader		-3 759 664	-3 654 970
Driftnetto		2 110 542	2 187 435
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-694 402	-623 840
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-21 725	-36 100
Summa avskrivningar		-716 127	-659 940
Resultat efter avskrivningar		1 394 415	1 527 495
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		5 650	17 320
Räntekostnader		-273 094	-314 432
Summa finansiella intäkter o kostnader		-267 444	-297 112
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		1 126 971	1 230 383
Skatt			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		1 126 971	1 230 383
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		1 126 971	1 230 383
Stadseenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-249 600	-249 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadseenlig reservering		-800 000	-900 000
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden		77 371	80 783

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	15 640 262	9 333 985
Pågående nyanläggning	Not 5	0	7 000 679
Inventarier	Not 10	29 589	51 314
Summa anläggningstillgångar		15 669 851	16 385 978
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	42 949	23 714
Övr kortfristig fordran		31 870	13 553
Fordran Trafikverket, fönster		607 000	0
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	88 254	101 388
Summa fordringar		770 073	138 655
<i>Kassa och bank</i>		3 716 588	2 797 899
Summa omsättningstillgångar		4 486 661	2 936 554
Summa tillgångar		20 156 512	19 322 532
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	Not 11	798 500	798 500
Yttre reparationsfond		9 316 141	8 166 541
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 11	748 067	667 285
Årets resultat		1 126 971	1 230 383
Summa eget kapital		11 989 679	10 862 709
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	7 023 142	7 361 326
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	338 184	338 184
Skatteskuld avs 2013	Not 6	0	2 331
Leverantörsskulder		166 560	161 715
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	586 634	545 182
Övr kortfristiga skulder		52 313	51 085
Summa kortfristiga skulder		1 143 691	1 098 497
Summa eget kapital och skulder		20 156 512	19 322 532

2

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2014-12-31	2013-12-31
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	10 575 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	10 575 000
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 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
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	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.



Noter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	10 800	15 600
Påminnelseavgifter	1 648	1 276
Tvättcyndrar	150	0
Övr intäkter	242	81
	<u>12 840</u>	<u>16 957</u>
Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-17 077	-14 810
VVS	-310 527	-179 389
Värme o elinstallationer	-9 481	-24 388
Fastighet	-383 389	-171 542
Gård	-49 821	-250 995
Förbrukningsmaterial	-27 610	-6 497
	<u>-797 905</u>	<u>-647 621</u>
Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-306 431	-212 340
Uppvärmning	-1 031 883	-1 091 985
El	-144 994	-166 964
Avfallshantering	-148 229	-163 790
Trappstädning	-118 500	-118 500
Fastighetsskötsel	-275 412	-313 229
Fastighetsförsäkring	-158 908	-159 467
Satellit-TV, bredband	-125 610	-118 515
	<u>-2 309 967</u>	<u>-2 344 790</u>
Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-233 340	-216 649
Revisions- och konsultarvoden	-37 100	-36 388
SBC, konsult- och juristkostnader	-9 765	-30 116
Förvaltningsarvode	-160 860	-163 860
Övriga omkostnader	-26 960	-32 836
	<u>-468 025</u>	<u>-479 849</u>

7

Not 5		2014-12-31	2013-12-31
Byggnad och mark			
Byggnadsstomme		6 093 500	6 093 500
Takbyte		2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering		4 738 424	4 738 424
Fönsterbyte		5 713 022	5 713 022
Balkongbyte		7 000 679	7 000 679
Bredband		121 981	121 981
Portdörrar		679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning		468 750	468 750
		<u>26 856 881</u>	<u>26 856 881</u>
Ackumulerade avskrivningar		-10 979 717	-10 355 877
Årets avskrivningar		<u>-694 402</u>	<u>-623 840</u>
Bokfört värde byggnad		15 182 762	15 877 164
Mark			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad		15 640 262	16 334 664
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad	59 000 000	59 000 000
	Mark	<u>24 200 000</u>	<u>24 200 000</u>
	Totalt	83 200 000	83 200 000
Not 6			
Skattefordran/skuld			
Inbetald preliminärskatt		226 716	206 424
Fastighetsavgift		<u>-183 767</u>	<u>-182 710</u>
		42 949	23 714
Not 7			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
SBC försäkring		51 431	56 048
Avloppsteknik Sv AB		36 823	35 465
Sanae mentis		<u>0</u>	<u>9 875</u>
		88 254	101 388
Not 8			
Fastighetslån	Villkors- ändringsdag	Ränta	
Stadshypotek	2017-12-30	3,22	3 478 200
Stadshypotek	2015-03-30	3,94	2 460 000
Stadshypotek	2015-10-30	4,08	<u>1 423 126</u>
Total låneskuld			<u>7 361 326</u>
Avgår kortfristig del			<u>-338 184</u>
			7 023 142
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			7 361 326

Not 9**Upplupna kostnader och förutbet intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	34 820	36 411
Styrelsearvoden	44 226	44 111
Förskottsbetalda avgifter och hyror	507 588	464 660
	<u>586 634</u>	<u>545 182</u>

Not 10**Inventarier och maskiner**

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-334 183	-298 083
Årets avskrivningar	<u>-21 725</u>	<u>-36 100</u>
Utgående balans	29 589	51 314

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	8 166 541	667 285	1 230 383
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		249 600	-249 600	
Reservering till yttre rep. fonden, frivillig		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0	0	
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0	0	
Balansering av föregående års resultat			1 230 382	-1 230 383
Årets resultat				1 126 971
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	9 316 141	748 067	1 126 971

Jakobsberg 2015- 04-23

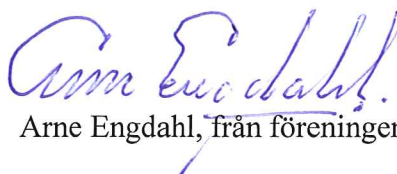
Mikael Drangert
ordförandeKenneth Johansson
vice ordförandeGun Hildeby
ledamotAnne-Marie Lindström
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-04-24

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Arne Engdahl
Från föreningen