Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Loket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 1988-06-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

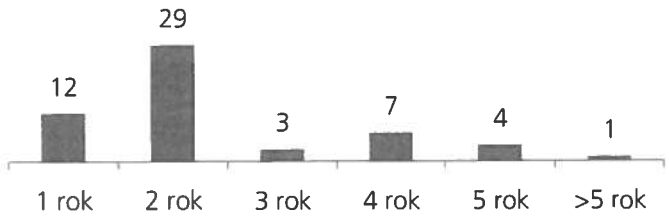
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 091 kvadratmeter, varav 3 474 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 617 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Tryckeri	126 kvm	2014-10-31
Förening	75 kvm	2013-09-30
Lager - Musik	75 kvm	2016-09-30
Klädförsäljning	48 kvm	2012-09-30
Klädförsäljning	36 kvm	2014-09-30
Frisersalong	24 kvm	2014-10-01
Restaurang	158 kvm	2012-09-30
Mobilantenn	0 kvm	2013-01-31
Mobilantenn	0 kvm	2013-05-31
Fasadskylt	0 kvm	2013-09-30
Herrklubb	75 kvm	2012-09-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal - Atlasmuren 18

Byggnadens tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönster	2010 - 2011	
Bättringsmålning trapphuset	2009	
Fasadrenovering i tornet	2005	
Nya treglasfönster	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Omläggning av tak	1980	
Rörstambyte	1971	
Elstambyte	1971	och 1978

Planerat underhåll	År
Byte av värmeväxlare	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband/telefoni/TV	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiberoptik
Teknisk förvaltning	Styrelsen samt SFF
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karl Anders Richard Lundqvist	Ordförande
Amir Anders Gaber	Sekreterare
Mikael Falk	Kassör
Bo Ivan Kenneth Larsson	Ledamot
Anita Kristina Lindström	Ledamot
Eric Thomas Rickard Axelsson	Ledamot
Sven Magnus Örnevinge H Lagerberg	Ledamot
Petra Laraue	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting	Ordinarie Extern	Gotting Revisionsbyrå AB
Eurenius Lars	Suppleant Extern	

Valberedning

Magnus Ericson	Sammankallande
Maria Jakobsson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Under 2012 inträffade återigen flera översvämningsskador på grund av felaktigt utförda våtrumsupprustningar. Skador som kostat såväl föreningen som de drabbade stora belopp och väldigt mycket onödigt arbete. Sedan ett par år tillbaka har föreningen ett regelverk, godkänt av årsstämman, som innebär att inga reparationer av den här omfattningen (kök, badrum, bärande väggar osv) får utföras utan Styrelsens godkännande. Ritningar ska lämnas in till styrelsen för godkännande och entreprenörer kunna uppvisa A-skattsedel och vara återförsäkrade i händelse av skada.

Vid årsmötet 24 maj 2012 avgick föreningens ordförande Per Odgren, efter 34 år på positionen. Även föreningens mångårige vice ordförande Sune Eriksson lämnade styrelsen, liksom sekreteraren Alexander Hurtado och Mimika Kirgios.

Även under 2012 har föreningen haft stora problem med de två portarna, mot Sankt Eriksgatan och mot Atlasmuren. Föreningens medlemmar måste ta större ansvar och se till att portarna går i lås bakom dem när de passerat, för att slippa objudna gäster på vinden och i källaren. Föreningen har varit drabbad av inbrott i förrådsutrymmen under året. Som ett led i säkerhetsarbetet har föreningen bytt portlås och lås till allmänna utrymmen under året.

Under året skrevs avtal med Telenor/Bredbandsbolaget om indragning av fiberoptik i fastigheten. Arbetet med kabeldragning inleddes under hösten och slutfördes i december. Den nya anläggningen var driftsatt i mitten av december. Som en följd av detta sades avtalet med ComHem upp, och vid årsskiftet 2012/2013 släcktes deras signal ner.

Diamond Records försattes i konkurs under året. Michael Goulos, Zanzibar Entertainment, övertog lokalen. Den hyresskuld Diamond Record hade reglerades. Exclusivo, som hyr en av lokalerna utmed Sankt Eriksgatan, har under året underlåtit att betala hyran, trots återkommande påminnelser. Föreningen beslutade att vända sig till kronofogdemyndigheten för att driva in skulden, vilket slutade med att Exclusivo nu vräks från lokalen.

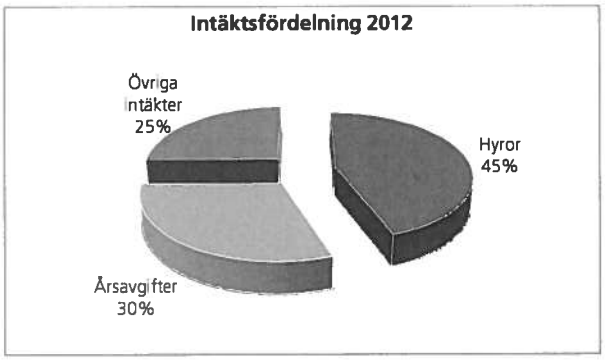
Ett stort, återkommande problem är den bristande disciplin vissa medlemmar visar genom att använda trapphus, vinden eller källaren som grovsoputrymme. Förfarandet är strängt förbjudet, framför allt ur brandskyddssynpunkt. Föreningen ordnar en gång per år en grovsophelg, då alla får möjlighet att avyttra sina grovsopor i en uppställd container.

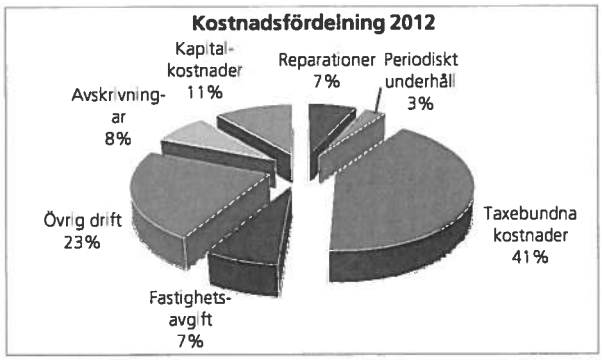
Föreningen har ett beviljat bygglov för 10 balkonger, som överklagats i flera instanser, senast av två medlemmar. Slutlig prövning gjordes av Länsstyrelsen i Stockholms Län, som i november 2012 avvisade respektive avslog de två överklaganden som lämnats in för prövning. Balkongprojektet kunde därför inledas i februari 2013. Nio balkonger byggs, det tionde bygglovet utnyttjas inte av berörd medlem.

Följande medlemmar har tillkommit under året: Peter och Ewa Granlund, Rickard Lindgren, Per Dahrne och Alexandra-Penny Hjelm, samt Magnus Montin. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna, och räknar med deras arbetsinsats i föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Arbetet med att upphandla en ny värmecentral har pågått under året, och styrelsen har tillräckligt underlag för att kunna ta beslut i frågan under 2013.

Föreningens ekonomi
Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 474 kvm bostäder och 617 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	182	173	174	173
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 442	1 363	1 362	1 362
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 885	1 980	1 938	1 987
Elkostnad/kvm totalyta	13	14	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	161	141	150	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	19	19	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	57	52	27	28

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-4 051
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-505 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 380
summa ansamlad förlust	**-533 471**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 000
att i ny räkning överförs	**-468 471**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 570 308	1 486 807
Övriga rörelseintäkter		529 179	497 079
		2 099 487	**1 983 886**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-152 828	-147 999
Reparationer		-144 617	-297 888
Periodiskt underhåll		-65 000	-152 922
Taxebundna kostnader		-866 327	-775 177
Övriga driftskostnader		-107 086	-185 812
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-155 420	-151 892
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-216 684	-181 279
Avskrivningar		-162 126	-166 348
		-1 870 087	**-2 059 317**
RÖRELSERESULTAT		**229 400**	**-75 431**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		-1 110	3 814
Räntekostnader		-232 340	-214 666
		-233 451	**-210 852**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 051**	**-286 283**
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-3 689
		0	**-3 689**
ÅRETS RESULTAT		**-4 051**	**-289 972**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	13 860 985	14 009 305
Pågående byggnation	Not 4	269 360	41 020
Maskiner och inventarier	Not 5	27 209	41 014
		14 157 554	**14 091 339**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
		3 500	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 161 054**	**14 094 839**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		52 520	47 448
Övriga fordringar		1 611	17 203
Förutbetalda kostnader	Not 6	13 233	27 254
		67 364	**91 905**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	2 031
SBC klientmedel i SHB		596 051	548 354
		596 051	**550 385**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**663 415**	**642 290**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 824 469**	**14 737 129**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 094 446	7 094 446
Upplåtelseavgifter		399 034	399 034
Fond för yttre underhåll	Not 8	24 380	146 221
		7 517 860	**7 639 701**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-529 420	-361 288
Årets resultat		-4 051	-289 972
		-533 471	**-651 261**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 984 389**	**6 988 440**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	20 767	139 028
Skulder till kreditinstitut	Not 10	6 315 251	6 527 471
		6 336 018	**6 666 499**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	212 220	212 220
Leverantörsskulder		371 382	118 783
Skatteskulder		23 732	40 221
Övriga kortfristiga skulder		221 210	99 401
Upplupna kostnader	Not 11	149 896	109 615
Förutbetalda avgifter och hyror		525 622	501 950
		1 504 062	**1 082 190**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**14 824 469**	**14 737 129**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	7 756 000	7 756 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Hissanläggning	5,00%	5,00%
Fasad	5,00%	5,00%
Trädgård	5,00%	5,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	**2012**	**2011**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	633 318	599 450
Hyresintäkter	936 990	887 357
	1 570 308	**1 486 807**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	963
Snöröjning/sandning	15 525	24 200
Städning entreprenad	88 467	85 506
Städning enligt beställning	4 548	0
Sotning	2 229	6 141
Hissbesiktning	1 649	0
Gemensamma utrymmen	1 365	0
Gård	700	300
Serviceavtal	29 254	28 744
Förbrukningsmateriel	9 091	2 145
	152 828	**147 999**

Not 2 Fortsättning	**2012**	**2011**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	122 475
Lokaler	0	4 377
Gemensamma utrymmen	925	0
Tvättstuga	1 199	1 368
Sophantering/återvinning	4 726	6 549
Entré/trapphus	0	28 820
Lås	52 515	158
VVS	4 050	47 347
Elinstallationer	45 666	30 049
Hiss	5 711	10 658
Tak	17 000	0
Fönster	12 825	2 620
Balkonger/altaner	0	12 375
Skador/klotter/skadegörelse	0	21 811
Vattenskada	0	9 281
	144 617	**297 888**
Periodiskt underhåll		
Stambyte	0	34 334
Huskropp utvändigt	0	118 588
Tak	65 000	0
	65 000	**152 922**
Taxebundna kostnader		
El	54 722	56 593
Värme	658 152	577 768
Vatten	95 118	79 161
Sophämtning/renhållning	58 335	61 115
Grovsopor	0	540
	866 327	**775 177**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	47 062	41 696
Självrisk	0	85 200
Kabel-TV	60 024	58 916
	107 086	**185 812**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**155 420**	**151 892**

Not 2 Fortsättning	**2012**	**2011**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	739	1 788
Tele och datakommunikation	659	1 236
Juridiska åtgärder	0	46 875
Inkassering avgift/hyra	5 500	0
Hyresförluster	11 579	0
Revisionsarvode extern revisor	11 500	16 625
Föreningskostnader	2 035	0
Styrelseomkostnader	15 987	1 202
Fritids och Trivselkostnader	1 213	0
Förvaltningsarvode	94 322	91 510
Förvaltningsarvoden övriga	17 251	488
Administration	8 924	10 554
Konsultarvode	35 975	0
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
	216 684	**181 279**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar		
Byggnad	60 949	60 949
Förbättringar	73 777	78 000
Markanläggning	13 594	13 594
Inventarier	13 805	13 805
	162 126	**166 348**

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**1 870 087**	**2 059 317**

Not 3	**2012-12-31**	**2011-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 310 927	16 310 927
Utgående anskaffningsvärde	**16 310 927**	**16 310 927**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 301 622	-2 149 080
Årets avskrivningar enligt plan	-148 320	-152 543
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 449 943**	**-2 301 622**
Planenligt restvärde vid årets slut	**13 860 985**	**14 009 305**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 414 000	2 414 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 494 000	35 494 000
Taxeringsvärde mark	44 404 000	44 404 000
	79 898 000	**79 898 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	7 898 000	7 898 000
	79 898 000	**79 898 000**

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	269 360	41 020
	269 360	**41 020**

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	166 788	166 788
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**166 788**	**166 788**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-125 774	-111 969
Årets avskrivningar enligt plan	-13 805	-13 805
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-139 579**	**-125 774**
Redovisat restvärde vid årets slut	**27 209**	**41 014**

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	7 992	7 104
Kabel-TV	0	15 006
Serviceavtal värmeanläggning	5 241	5 144
	13 233	**27 254**

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 094 446	0	0	7 094 446
Upplåtelseavgifter	399 034	0	0	399 034
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	24 380	24 380	-146 221	146 221
Summa bundet eget kapital	**7 517 860**	**24 380**	**-146 221**	**7 639 701**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-529 420	-24 380	-143 751	-361 288
Årets resultat	-4 051	-4 051	289 972	-289 972
Summa ansamlad förlust	**-533 471**	**-28 431**	**146 221**	**-651 261**
Summa eget kapital	**6 984 389**	**-4 051**	**0**	**6 988 440**

Not 8	**2012**	**2011**
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	146 221	376 152
Reservering enligt stadgar	24 380	24 380
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-146 221	-254 311
Vid årets slut	**24 380**	**146 221**

Not 9			
CHECKRÄKNINGSKREDIT	**Räntesats**	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Beviljad kredit	10,050 %	200 000	200 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,100 %	20 767	139 028
Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

Not 10	**Räntesats**	**Belopp**	**Belopp**	**Villkors-**
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	**2012-12-31**	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**ändringsdag**
Stadshypotek AB	3,210 %	2 149 971	2 172 191	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,330 %	3 100 000	3 200 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	2,930 %	1 137 500	1 187 500	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,000 %	140 000	180 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**6 527 471**	**6 739 691**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-212 220	-212 220	
		6 315 251	**6 527 471**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 466 371 Kr.

Not 11	**2012-12-31**	**2011-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 511	5 217
Värme	97 574	71 173
Extern revisor	13 750	16 000
Ränta	18 536	17 225
Snöröjning	15 525	0
	149 896	**109 615**

STOCKHOLM den 31 / 5 2013

Karl Anders Richard Lundqvist
Ordförande

Amir Anders Gaber
Sekreterare

Mikael Falk
Kassör

Eric Thomas Rickard Axelsson
Ledamot

Sven Magnus Örnevinge H Lagerberg
Ledamot

Bo Ivan Kenneth Larsson
Ledamot

Anita Kristina Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2013

Christina Gotting
Extern revisor