

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Loket 30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 30, 716409-9066, i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Stockholm Loket 30

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 23 maj 2012

Carina Frostig	Ordförande
Hanna Lundh	Vice Ordförande, Kassör
Anna Lindgren	Sekreterare
Susanna Cinti	Ledamot

Suppleant har Thomas Roos varit.

Fr.o.m. den 23 maj 2012

Carina Frostig	Ordförande
Hanna Lundh	Vice Ordförande, Kassör
Susanna Cinti	Ledamot
Thomas Broberger	Ledamot
Fredrik Törn	Ledamot

Suppleant har Anton Linefjell samt Christina Silver Ågren varit.

Revisorer

Revisor har varit Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB

Bostadsrättsföreningen Loket 30
Org. Nr 716409-9066

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2012.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2012 fyra överlåtits:

Atlasgatan 16

Lgh 4	1004	Jari Lundsten	Carl Michael Orbelius
Lgh 8	1201	Jakob Hagman	Pedro Botella/Anna Graham

Vulcanusgatan 9

Lgh 26	1104	Per Falk /Anna Lindgren	Bertil Schmidt
Lgh 46	1201	Monika Bukowska Jacobsson / Åke Johansson	Annika Fast

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 261 m², varav 2 130 m² utgör lägenhetsyta och 131 m² lokalyta.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF Service AB.

Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Stockholm.

Trappstädning har skötts av Maries Puts & Städ t o m februari, därefter Gnistra Städ AB.

Fastigheten

Under året har styrelsen arbetat med att ta fram en underhållsplan för fastigheten.

En av vindsvåningarna hade problem med värmen och detta åtgärdades under året.

Föreningen har under hösten jobbat med att ta in offerter för en fönsterrenovering, som beräknas att utföras under hösten 2013. I övrigt har löpande underhåll av fastigheten utförts med mindre åtgärder hos innehavare.

Ekonomi

Under året har styrelsen sett över budgeten, kostnader och lån och jobbat med att förbättra vår ekonomi. Vid byte av hyresgäst för två lokaler höjdes hyrorna med effekt 2013-01-01. Ett banklån på 5 miljoner bands om från fast ränta (5år) till 3 månaders rörligt.

Årsavgifterna höjdes 2012-07-01 med 10 %.

Föreningen har som långsiktig strategi att ha ett resultat +/- noll efter avsättning till underhållsfond.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar AB.

Bostadsrättsföreningen Loket 30
Org. Nr 716409-9066

Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-1 243 500
Årets resultat	-119 320
Summa:	-1 362 820

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	81 500
I ny räkning överföres	-1 444 320

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter

1 237 752

1 178 852

Hyror

217 588

157 822

Övriga rörelseintäkter

33 280

31 788

SUMMA INTÄKTER

1 488 620

1 368 462

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 1

Fastighetsskötsel och städning

-133 052

-135 678

Reparationer

-49 727

-187 259

Taxebundna kostnader

-416 658

-419 561

Övriga driftskostnader

-105 583

-115 847

Fastighetsskatt

-83 405

-80 318

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-64 265

-75 875

Personalkostnader

-35 483

-49 939

Avskrivningar

-321 102

-322 774

-1 209 275

-1 387 251

RÖRELSERESULTAT

279 345

-18 789

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

542

331

Räntekostnader och liknande resultatposter

-399 207

-385 792

-398 665

-385 461

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

-119 320

-404 250

SKATT

Statlig skatt

0

24

0

24

ÅRETS RESULTAT

-119 320

-404 226

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2012	2011
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	23 726 655	23 914 242
Inventarier	Not 3	0	10 515
		<u>23 726 655</u>	<u>23 924 757</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 726 655	23 924 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Årsavgifts- och hyresfordringar		13 559	2 219
Skattekontot		528	322
Skattefordringar		30 874	33 961
Övriga fordringar		2 645	2 977
Upplupen lokalhyra		22 218	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	26 985	26 311
		<u>96 809</u>	<u>65 790</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		356 946	72 937
		<u>356 946</u>	<u>72 937</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		453 755	138 727
SUMMA TILLGÅNGAR		24 180 410	24 063 484
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 6			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		477 090	545 687
		<u>16 125 271</u>	<u>16 193 868</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 244 380	-908 751
Årets resultat		-119 320	-404 226
		<u>-1 363 700</u>	<u>-1 312 977</u>
SUMMA EGET KAPITAL		14 761 571	14 880 891
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 163 156	8 735 666
		<u>9 163 156</u>	<u>8 735 666</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		3 000	183 952
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		7 899	23 666
Övr kortfristiga skulder		7 025	6 935
Upplupna kostnader	Not 8	130 096	128 255
Förutbetalda avgifter och hyror		92 463	88 919
		<u>255 683</u>	<u>446 927</u>
SUMMA EGET KAPITAL			
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 180 410	24 063 484

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna fastighetsinteckningar	9 610 000	9 610 000
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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
Byggnad	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2%	2%
Tvättstuga	0%	0%
Sophus	10%	10%
Hissanläggning	5%	5%
Fasadrenovering	5%	5%
Räcken, Källardörrar	5%	5%
Elementbyten	2%	2%
Brändörrar	10%	10%
Takrenovering	5%	5%
Trapphusrenovering	4%	4%
Inventarier inköpta 2008	20%	20%

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

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	50 736	49 860
Snöröjning	28 879	21 822
Städning entreprenad	33 775	40 159
Hissbesiktning	2 293	2 259
Brandskyddskontroll	0	2 086
Trädgårdsarbeten	960	1 384
Hiss, serviceavtal	9 172	8 879
Förbrukningsmaterial	7 237	9 229
	133 052	135 678

Reparationer

Renovering lokal	0	95 097
Tvättstuga	4 093	0
Lås	5 178	5 855
Vatten och avlopp	8 670	2 026
Värmeanläggning	19 642	11 202
Ventilation	0	6 026
El	2 378	8 959
Tele / TV / Porttelefon	0	3 094
Hiss	2 257	55 000
Hus utvändigt	6 451	0
Vattenläcka	1 058	0

Bostadsrättsföreningen Loket 30
Org. Nr 716409-9066

49 727

187 259

	2012	2011
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	34 331	36 885
Värmekostnader	310 125	299 956
Vattenkostnader	41 302	44 498
Sophämtning	25 600	25 600
Grovsopor	0	7 754
Returpapper	5 300	4 868
	<u>416 658</u>	<u>419 561</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 923	39 915
Självrisk	0	21 400
Skadegörelse	1 368	0
Försäkringsersättning	0	-5 316
Kabel-TV	61 292	59 848
	<u>105 583</u>	<u>115 847</u>
Fastighetsskatt	83 405	80 318
Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	14 375	15 875
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
Administration	4 686	9 305
Konsultarvode ventilation / fönster	4 750	10 000
Bankkostnader	2 983	3 224
Medlemsavgifter	4 971	4 971
	<u>64 265</u>	<u>75 875</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	27 000	38 000
Sociala avgifter arvoden	8 483	11 939
	<u>35 483</u>	<u>49 939</u>
Avskrivningar		
Byggnad	61 852	61 852
Förbättringar	248 735	250 404
Inventarier	10 515	10 518
	<u>321 102</u>	<u>322 774</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 209 275	1 387 251

NOT 2		2012		2011
BYGGNADER OCH MARK				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		28 592 658		28 095 437
Dränering		<u>123 000</u>		<u>497 221</u>
		28 715 658		28 592 658
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-4 678 416		-4 366 160
Årets avskrivningar enligt plan		<u>-310 587</u>		<u>-312 256</u>
Utgående anskaffningsvärde		-4 989 003		-4 678 416
Planenligt restvärde vid årets slut		23 726 655		23 914 242
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med		8 601 082		8 601 082
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		18 935 000		18 935 000
Taxeringsvärde mark		<u>25 717 000</u>		<u>25 717 000</u>
		44 652 000		44 652 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder		43 000 000		43 000 000
Lokaler		<u>1 652 000</u>		<u>1 652 000</u>
NOT 3				
INVENTARIER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		<u>58 242</u>		<u>58 242</u>
		58 242		58 242
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-47 727		-37 209
Årets avskrivningar enligt plan		<u>-10 515</u>		<u>-10 518</u>
Utgående anskaffningsvärde		-58 242		-47 727
Planenligt restvärde vid årets slut		0		10 515
NOT 4				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Fastighetsägarna		5 235		5 138
Länsförsäkringar. Försäkringspremie		<u>21 750</u>		<u>21 173</u>
		26 985		26 311
NOT 5				
EGET KAPITAL	2011	Förändring under året	Enligt stämmans beslut	2012
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 310 222			10 310 222
Upplåtelseavgift	5 337 959			5 337 959
Underhållsfond	<u>545 687</u>		-68 597	<u>477 090</u>
	16 193 868			16 125 271
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-908 751		-335 629	-1 244 380
Årets resultat	<u>-404 226</u>	-119 320	<u>404 226</u>	<u>-119 320</u>
	-1 312 977			-1 363 700
Summa eget kapital	14 880 891			14 761 571

NOT 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare och nr

	Räntesats	Belopp	Villkors-	Belopp
	12-12-31	12-12-31	ändringsdag	11-12-31
Stadshypotek 311469	2,97%	4 521 365	2013-02-25	4 551 361
Stadshypotek 429647	3,05%	344 791	2013-03-11	368 257
Stadshypotek 513020	3,90%	300 000	2013-01-30	0
Stadshypotek 611357	2,80%	4 000 000	2013-04-02	4 000 000
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		9 166 156		8 919 618

Summa skulder till kreditinstitut

9 166 156

8 919 618

Avgår kortfristig del

-3 000

-183 952

9 163 156

8 735 666

NOT 7

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012	2011
Ei	3 472	3 190
Värme	53 848	35 152
Vatten	474	0
Snöröjning	4 911	0
Städning	3 231	3 210
Returpapper	1 325	1 217
Låneränta	16 335	38 986
Revisionsarvode	14 000	14 000
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
	130 096	128 255

Stockholm 2013-

.....
Carina Frostig

.....
Thomas Broberger

.....
Susanna Cinti

.....
Hanna Lundh

.....
Fredrik Törn

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den

2013.

.....
Ralf Toresson
Auktoriserad revisor