

# 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 2014.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastighet

Stockholm Loket 30

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 27 maj 2014

Carina Frostig	Ordförande
Hanna Lundh	Vice Ordförande, Kassör
Susanna Cinti	Ledamot
Thomas Broberger	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot

Suppleanter har Fredrik Törn samt Per Ehnбом varit.

Fr.o.m. den 27 maj 2014

Nicolina Jonsson	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot
Magnus Rundgren	Ledamot

Suppleanter är Susanna Cinti och Carina Frostig (Susanna Cinti har på grund av Nils Odén Rapport's längre utlandsvistelse deltagit i styrelsen som ledamot sedan december 2014)

#### Revisorer

Revisor har varit Lars-Torsten Eriksson

Revisorsuppleant har varit Jan-Ove Prandt, KPMG

MR  
se

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2014 tretton överlåtit:

### Atlasgatan 16

Lgh 1	1001	Jessica Engqvist	Daniil Lenevskiy
Lgh 5	1101	Anders & Gunilla Albinsson	Markus Brissman / Lena Lundgren
Lgh 14	1401	Johan Tengbom / Lina Ward	Hanna Arkestål / Jakob Ernström
Lgh 16	1403	Erik Almgren	Victor Dahlström

### Vulcanusgatan 9

Lgh 20	1001	Hanna Lundh	Martin Ernstson
Lgh 21	1002	Jimmy Gunnarsson	Frida Kjellén
Lgh 23	1101	Linnea Sellström	Helena Livijn / Mikael Wallgren
Lgh 24	1102	Ugur Celebi	Axel Toumas Hauska
Lgh 25	1103	Peter Rudolph / Pernilla Stolpe Johansson	Adrian Beck / Rebecka Bentrell
Lgh 26	1104	Bertil Schmidt	Mikaela Lager / Anders Olsson
Lgh 35	1303	Olof Naucér	Ida Gisselman / Jonas Pettersson
Lgh 39	1402	Per Ehnbohm	Carl-Emil Lindholm
Lgh 40	1403	Agneta Uvenholt	Markus Frisk / Sofia Kercevic

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 261 m<sup>2</sup>, varav 2 130 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 131 m<sup>2</sup> lokalyta.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF Service AB.

Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Stockholm.

Trappstädning har skötts av Gnistra Städ AB.

## Hemsida

Under året som varit har styrelsen arbetat med att skapa en hemsida på internet – [www.brfloket30.se](http://www.brfloket30.se) vilken introducerades under hösten. På hemsidan finns information om föreningen, viktiga dokument etc.

## Bredband/kabel-TV

Föreningen har förutom kabel-TV i år även gruppanslutit sig till bredband via Com-hem, vilket innebär att bredbandsanslutning (50GB) numera är gratis för samtliga medlemmar. Avtalet innebär även att medlemmarna får kraftiga rabatter på övriga tjänster såsom snabbare bredbandshastigheter. Föreningen har fått en förhöjd kostnad på grund av detta men totalkostnaden för föreningen och medlemmarna sammantaget har blivit betydligt lägre.

### Städdagar

Städdagar har organiserats på våren respektive hösten. Styrelsen tackar alla som ställt upp och deltagit vid dessa tillfällen, som utgör viktiga bidrag till föreningen och fastigheten. 32

### Fastigheten

Under hösten 2013 renoverades fönstren ut mot Vulcanus - och Atlasgatan och projektet avslutades 2014. Kostnaden för projektet periodiseras i enlighet med de redovisningsprinciper som tillämpades 2013 och påverkar resultatet med verkan från 2014.

I trapphusen har dörrskyltar med avvikande utformning bytts ut samt ifyllnad av borrhål och ommålning skett där felaktiga skyltar tidigare varit monterade.

Under året har målning av fasighetens tak och skorstenar respektive utbyte av trasiga stuprännor utförts. Styrsystemet till hissen på Atlasgatan har bytts ut.

Händelser efter räkenskapsårets utgång:

Det luktproblem som drabbat vissa lägenheter på Vulcanusgatan har lokaliserats och åtgärdats. Orsaken var sprickbildning i avloppsventilationen och efter genomförd "re-lining" har problemet kunnat åtgärdas till belåtenhet. Kostnad c:a 100 tkr.

### Sophantering

Mängden sopor har ökat markant, vilket i sin tur medfört att föreningen tvingats utöka tömningsfrekvensen med förhöjda kostnader till följd. Styrelsen erinrar om att endast hushållssopor får slängas i sopkärlen. För grovsopor, kartong och glas hänvisas till kommunens återvinningsstationer (ÅVS) och återvinningscentraler (ÅVC).

### Ekonomi

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar AB.

### Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-1 471 954
Årets resultat	-157 713
Summa:	-1 629 667

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	81 500
I ny räkning överföres	-1 711 167

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2014**

**2013**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter	1 325 899	1 296 652
Hyror	267 216	258 476
Övriga rörelseintäkter	19 950	15 050
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 613 065</b>	<b>1 570 178</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 1

Fastighetsskötsel och städning	-133 069	-120 865
Reparationer	-314 391	-77 578
Taxebundna kostnader	-410 136	-433 009
Övriga driftskostnader	-111 219	-108 126
Fastighetsskatt	-79 873	-79 530
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-43 858	-96 262
Personalkostnader	-43 053	-47 181
Avskrivningar	-403 381	-303 644
	<b>-1 538 980</b>	<b>-1 266 195</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**74 085**

**303 983**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	481	1 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220 904	-241 451
Övriga finansiella kostnader (pantbrev)	-11 375	-9 435
	<b>-231 798</b>	<b>-249 237</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-157 713**

**54 746**



<b>BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 2 25 014 362	25 353 993
Inventarier	Not 3 <u>0</u>	<u>0</u>
	<b>25 014 362</b>	<b>25 353 993</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 014 362</b>	<b>25 353 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Årsavgifts- och hyresfordringar	1 592	11 535
Skattekontot	1 034	765
Skattefordringar	34 406	34 749
Övriga fordringar	3 693	1 931
Förutbetalda kostnader	Not 4 <u>31 674</u>	<u>28 702</u>
	<b>72 399</b>	<b>77 682</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	<u>445 609</u>	<u>746 231</u>
	<b>445 609</b>	<b>746 231</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>518 008</b>	<b>823 913</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 532 370</b>	<b>26 177 906</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter	5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll	<u>640 090</u>	<u>558 590</u>
	<b>16 288 271</b>	<b>16 206 771</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-1 471 954	-1 445 200
Årets resultat	<u>-157 713</u>	<u>54 746</u>
	<b>-1 629 667</b>	<b>-1 390 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>14 658 604</b>	<b>14 816 317</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 7 <u>10 507 955</u>	<u>10 010 906</u>
	<b>10 507 955</b>	<b>10 010 906</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 972	3 000
Deponerad hyra	15 200	15 200
Leverantörsskulder	48 550	1 036 741
Övr kortfristiga skulder	16 529	6 935
Upplupna kostnader	Not 8 186 301	187 242
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>96 259</u>	<u>101 565</u>
	<b>365 811</b>	<b>1 350 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		
<b>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>25 532 370</b>	<b>26 177 906</b>

*MR*  
*OK*

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Uttaga fastighetsinteckningar	10 513 906	10 013 906
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet

**Värderingsprinciper**

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 år tillämpas.

	2014	2013
Byggnad	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar, dräneringar	50 år	50 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasadrenovering	20 år	20 år
Räcken, Källardörrar	20 år	20 år
Elementbyten	50 år	50 år
Takrenovering	20 år	20 år
Trapphusrenovering	25 år	25 år
Fönsterrenovering	20 år	

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	53 793	52 608
Fastighetsskötsel extradeb, övrigt	2 633	0
Snöröjning	12 218	9 720
Städning entreprenad	36 455	33 111
Sotning	0	2 025
Hissbesiktning	3 292	2 511
Luktutredning	4 625	5 000
Trädgårdsarbeten	1 612	4 165
Hiss, serviceavtal	9 744	9 484
Förbrukningsmaterial	8 697	2 241
	<b>133 069</b>	<b>120 865</b>

*Handwritten signature*

	2014	2013
<b>Reparationer</b>		
Bostadshus	2 970	0
Tvättstuga	8 284	1 563
Lås	14 956	0
Vatten och avlopp	52 600	4 298
Värmeanläggning	8 443	50 705
El	8 847	7 227
Hiss	39 876	6 285
Hus utvändigt	169 521	7 500
Vattenläcka	8 894	0
	<b>314 391</b>	<b>77 578</b>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Elkostnader	34 304	37 313
Värmekostnader	297 729	319 491
Vattenkostnader	43 011	42 769
Sophämtning	29 716	27 264
Grovsopor	0	796
Returpapper	5 376	5 376
	<b>410 136</b>	<b>433 009</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	46 715	45 003
Kabel-TV	64 504	63 123
	<b>111 219</b>	<b>108 126</b>
<b>Fastighetskatt</b>	<b>79 873</b>	<b>79 530</b>
<b>Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	0	375
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
Administration	3 561	5 390
Underhållsplan	0	50 000
Bankkostnader	2 847	2 989
Medlemsavgifter	4 950	5 008
	<b>43 858</b>	<b>96 262</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	32 999	35 999
Bilersättning, skattefri	0	185
Sociala avgifter arvoden	10 054	10 997
	<b>43 053</b>	<b>47 181</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	61 852	61 852
Förbättringar	341 529	241 792
Inventarier	0	0
	<b>403 381</b>	<b>303 644</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 538 980</b>	<b>1 266 195</b>

MR SE  
07

NOT 2	2014	2013		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	28 715 658	28 715 658		
Fönsterrenovering	<u>1 994 732</u>	<u>1 930 982</u>		
	<b>30 710 390</b>	<b>30 646 640</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-5 292 647	-4 989 003		
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-403 381</u>	<u>-303 644</u>		
Utgående anskaffningsvärde	<b>-5 696 028</b>	<b>-5 292 647</b>		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>				
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082		
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad	22 320 000	22 320 000		
Taxeringsvärde mark	<u>29 904 000</u>	<u>29 904 000</u>		
	<b>52 224 000</b>	<b>52 224 000</b>		
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>				
Bostäder	50 200 000	50 200 000		
Lokaler	2 024 000	2 024 000		
<b>NOT 3</b>				
<b>INVENTARIER</b>				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	<u>58 242</u>	<u>58 242</u>		
	<b>58 242</b>	<b>58 242</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-58 242	-58 242		
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>		
Utgående anskaffningsvärde	<b>-58 242</b>	<b>-58 242</b>		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>				
	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>NOT 4</b>				
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>				
Fastighetsägarna	5 711	5 449		
Snöjouravtal	2 500	0		
Länsförsäkringar. Försäkringspremie	<u>23 463</u>	<u>23 253</u>		
	<b>31 674</b>	<b>28 702</b>		
<b>NOT 5</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
	2013	Förändring under året	Enligt stämman beslut	2014
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 310 222			10 310 222
Upplåtelseavgift	5 337 959			5 337 959
Underhållsfond	<u>558 590</u>		81 500	<u>640 090</u>
	<b>16 206 771</b>			<b>16 288 271</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	-1 445 200		-26 754	-1 471 954
Årets resultat	<u>54 746</u>	-157 713	-54 746	<u>-157 713</u>
	<b>-1 390 454</b>			<b>-1 629 667</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 816 317</b>			<b>14 658 604</b>

*MC*  
*2014*



**NOT 6**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

**Långivare och nr**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	<b>Belopp</b>
	<b>14-12-31</b>	<b>14-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	<b>13-12-31</b>
Stadshypotek 311469	1,72%	4 521 365	2015-02-27	4 521 365
Stadshypotek 429647	1,72%	344 791	2015-03-11	344 791
Stadshypotek 611357	1,93%	4 000 000	2015-01-02	4 000 000
Stadshypotek 701319	1,68%	850 000	2015-02-12	850 000
Stadshypotek 717459	1,86%	500 000	2015-01-22	0
Stadshypotek 720497	2,36%	294 771	2015-01-30	297 750
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		10 510 927		10 013 906

**Summa skulder till kreditinstitut**

**10 510 927**

**10 013 906**

**Avgår kortfristig del**

**-2 972**

**-3 000**

**10 507 955**

**10 010 906**

**NOT 7**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
El	6 652	3 597
Värme	71 896	64 375
Vatten	0	7 266
Fastighetsskötsel	4 483	0
Snöröjning	1 465	2 960
Städning	3 284	3 760
Returpapper	1 344	1 344
Låneränta	31 178	37 941
Revisionsarvode	999	999
Förvaltningsarvode	65 000	65 000
	<b>186 301</b>	<b>187 242</b>

Stockholm 2015-05-06



Susanna Cinti



Magnus Rundgren



Nicolina Jonsson

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den <sup>28/5</sup> 2015.



Lars-Torsten Eriksson  
Revisor