

# 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 2013.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastighet

Stockholm Loket 30

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 22 maj 2013

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

Suppleanter har Anton Linefjell samt Christina Silver Ågren varit.

Fr.o.m. den 22 maj 2013

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

Suppleanter är Fredrik Törn och Per Ehnбом

#### Revisorer

Revisor har varit Lars-Torsten Eriksson, professor ekonomi på Högskolan i Gävle  
Revisorsuppleant har varit Jan-Ove Brandt, KPMG

*Handwritten signatures and initials:*  
M  
SC  
M  
G

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande och med en extra stämma i December.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2013 åtta överlåtits:

### Atlasgatan 16

Lgh 5	1101	Linda Sundberg	Anders & Gunilla Albinsson
Lgh 9	1202	Micaela Tärnhamn	Nicolina Jonsson
Lgh 11	1301	Frida Masreliez / Johan Wingmark	Cecilia Karlsson / Oskar Magnusson
Lgh 18	1502	Sara Järvbäck	Pär Persson

### Vulcanusgatan 9

Lgh 23	1101	Anton Linefjell	Linnea Sellström
Lgh 24	1102	Mikael Svanfeldt	Ugur Celebi
Lgh 25	1103	Peter Rudolph	Peter Rudolph / Pernilla Stolpe Johansson
Lgh 37	1305	Gabriel Pucek	Anna Runius Pihlgren

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.

## Fastigheten

Under året som varit har styrelsen arbetat med att ta fram en underhållsplan för fastigheten tillsammans med en inhyrd konsult. Detta har saknats tidigare och anses nödvändigt för att planera långsiktigt. Arbetet finns dokumenterat och ska leva vidare i minst fem till tio år.

Under hösten renoverades fönstren ut mot Vulcanus - och Atlasgatan. Fönstren var i stort behov av renovering och övergripande är styrelsen nöjd med arbetet som utförts. Styrelsen är dock inte nöjd med att arbetet tog längre tid än förväntat samt att den inhyrda konsulten som anlåtats för att hjälpa till med arbetet inte var till den hjälp som förväntat.

### 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 850 000 kr togs för att finansiera fönsterrenoveringen.*

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	-1 445 200
Årets resultat	54 746
Summa:	-1 390 454

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	81 500
I ny räkning överföres	-1 471 954

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

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2013**

**2012**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter

1 296 652

1 237 752

Hyror

258 476

217 588

Övriga rörelseintäkter

15 050

33 280

**SUMMA INTÄKTER**

**1 570 178**

**1 488 620**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 1

Fastighetsskötsel och städning

-120 865

-133 052

Reparationer

-77 578

-49 727

Taxebundna kostnader

-433 009

-416 658

Övriga driftskostnader

-108 126

-105 583

Fastighetsskatt

-79 530

-83 405

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-96 262

-64 265

Personalkostnader

-47 181

-35 483

Avskrivningar

-303 644

-321 102

**-1 266 195**

**-1 209 275**

**RÖRELSERESULTAT**

**303 983**

**279 345**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 649

542

Räntekostnader och liknande resultatposter

-241 451

-399 207

Övriga finansiella kostnader (pantbrev)

-9 435

0

**-249 237**

**-398 665**

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT**

**54 746**

**-119 320**

**SKATT**

Statlig skatt

0

0

**0**

**0**

**ÅRETS RESULTAT**

**54 746**

**-119 320**

se Not  
4

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	25 353 993	23 726 655
Inventarier	Not 3	0	0
		<u>25 353 993</u>	<u>23 726 655</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 353 993</b>	<b>23 726 655</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Årsavgifts- och hyresfordringar		11 535	13 559
Skattekontot		765	528
Skattefordringar		34 749	30 874
Övriga fordringar		1 931	2 645
Upplupen lokalhyra		0	22 218
Förutbetalda kostnader	Not 4	28 702	26 985
		<u>77 682</u>	<u>96 809</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		746 231	356 946
		<u>746 231</u>	<u>356 946</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>823 913</b>	<b>453 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 177 906</b>	<b>24 180 410</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Not 6			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		558 590	477 090
		<u>16 206 771</u>	<u>16 125 271</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 445 200	-1 244 380
Årets resultat		54 746	-119 320
		<u>-1 390 454</u>	<u>-1 363 700</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 816 317</b>	<b>14 761 571</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 010 906	8 863 156
		<u>10 010 906</u>	<u>8 863 156</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		3 000	3 000
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		1 036 741	7 899
Övr kortfristiga skulder		6 935	7 025
Upplupna kostnader	Not 8	187 242	130 096
Förutbetalda avgifter och hyror		101 565	92 463
		<u>1 350 683</u>	<u>255 683</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>			
<b>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>26 177 906</b>	<b>23 880 410</b>

Not  
5  
se of H

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttaga fastighetsinteckningar	10 513 906	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.

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett så kallat k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed budget för 2014.

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.

	2013	2012
Byggnad	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2%	2%
Sophus	10%	10%
Hissanläggning	5%	5%
Fasadrenovering	5%	5%
Räcken, Källardörrar	5%	5%
Elementbyten	2%	2%
Branddörrar	0%	10%
Takrenovering	5%	5%
Trapphusrenovering	4%	4%
Inventarier inköpta 2008	0%	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	52 608	50 736
Snöröjning	9 720	28 879
Städning entreprenad	33 111	33 775
Sotning	2 025	0
Hissbesiktning	2 511	2 293
Luktutredning	5 000	0
Trädgårdsarbeten	4 165	960
Hiss, serviceavtal	9 484	9 172
Förbrukningsmaterial	2 241	7 237
	<hr/>	<hr/>
	120 865	133 052

*Handwritten notes:*  
Nors  
se 6  
HC of

	2013	2012
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	1 563	4 093
Lås	0	5 178
Vatten och avlopp	4 298	8 670
Värmeanläggning	50 705	19 642
El	7 227	2 378
Hiss	6 285	2 257
Hus utvändigt	7 500	6 451
Vattenläcka	0	1 058
	<u>77 578</u>	<u>49 727</u>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Elkostnader	37 313	34 331
Värmekostnader	319 491	310 125
Vattenkostnader	42 769	41 302
Sophämtning	27 264	25 600
Grovsopor	796	0
Returpapper	5 376	5 300
	<u>433 009</u>	<u>416 658</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	45 003	42 923
Skadegörelse	0	1 368
Kabel-TV	63 123	61 292
	<u>108 126</u>	<u>105 583</u>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>79 530</b>	<b>83 405</b>
<b>Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	375	14 375
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
Administration	5 390	4 686
Underhållsplan	50 000	0
Konsultarvode ventilation / fönster	0	4 750
Bankkostnader	2 989	2 983
Medlemsavgifter	5 008	4 971
	<u>96 262</u>	<u>64 265</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	35 999	27 000
Bilersättning, skattefri	185	0
Sociala avgifter arvoden	10 997	8 483
	<u>47 181</u>	<u>35 483</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	61 852	61 852
Förbättringar	241 792	248 735
Inventarier	0	10 515
	<u>303 644</u>	<u>321 102</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 266 195</b>	<b>1 209 275</b>

Nor  
82 7 22  
HL of

	2013	2012		
<b>NOT 2</b>				
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	28 715 658	28 592 658		
Pågående fönsterrenovering	<u>1 930 982</u>	<u>123 000</u>		
	<b>30 646 640</b>	<b>28 715 658</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-4 989 003	-4 678 416		
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-303 644</u>	<u>-310 587</u>		
Utgående anskaffningsvärde	<b>-5 292 647</b>	<b>-4 989 003</b>		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 353 993</b>	<b>23 726 655</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082		
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad	22 320 000	18 935 000		
Taxeringsvärde mark	<u>29 904 000</u>	<u>25 717 000</u>		
	<b>52 224 000</b>	<b>44 652 000</b>		
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>				
Bostäder	50 200 000	43 000 000		
Lokaler	2 024 000	1 652 000		
<b>NOT 3</b>				
<b>INVENTARIER</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	<u>58 242</u>	<u>58 242</u>		
	<b>58 242</b>	<b>58 242</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-58 242	-47 727		
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>-10 515</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	5 449	5 235		
Länsförsäkringar. Försäkringspremie	<u>23 253</u>	<u>21 750</u>		
	<b>28 702</b>	<b>26 985</b>		
<b>NOT 5</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
	2012	Förändring under året	Enligt stämman beslut	2013
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 310 222			10 310 222
Upplåtelseavgift	5 337 959			5 337 959
Underhållsfond	<u>477 090</u>		81 500	<u>558 590</u>
	<b>16 125 271</b>			<b>16 206 771</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	-1 244 380		-200 820	-1 445 200
Årets resultat	<u>-119 320</u>	54 746	119 320	<u>54 746</u>
	<b>-1 363 700</b>			<b>-1 390 454</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 761 571</b>			<b>14 816 317</b>



**NOT 6**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

**Långgivare och nr**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Belopp</b>
	<b>13-12-31</b>	<b>13-12-31</b>		<b>12-12-31</b>
Stadshypotek 311469	2,32%	4 521 365	2014-02-27	4 521 365
Stadshypotek 429647	2,30%	344 791	2014-03-11	344 791
Stadshypotek 611357	2,43%	4 000 000	2014-01-02	4 000 000
Stadshypotek 621879	2,69%	297 750	2014-01-30	300 000
Stadshypotek 701319	2,43%	850 000	2014-02-11	0
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		10 013 906		8 866 156

**Summa skulder till kreditinstitut**

**10 013 906**

**8 866 156**

**Avgår kortfristig del**

**-3 000**

**-3 000**

**10 010 906**


**8 863 156**

**NOT 7**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

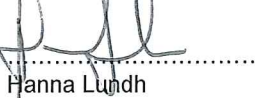
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ei	3 597	3 472
Värme	64 375	53 848
Vatten	7 266	474
Snöröjning	2 960	4 911
Städning	3 760	3 231
Returpapper	1 344	1 325
Låneränta	37 941	16 335
Revisionsarvode	999	14 000
Förvaltningsarvode	65 000	32 500
	<b>187 242</b>	<b>130 096</b>

Stockholm 2014-05-27

  
.....  
Carina Frostig

  
.....  
Thomas Broberger

  
.....  
Susanna Cinti

  
.....  
Hanna Lundh

  
.....  
Nils Odén Rapport

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 28/5 2014.

  
.....  
Lars-Torsten Eriksson  
Revisor