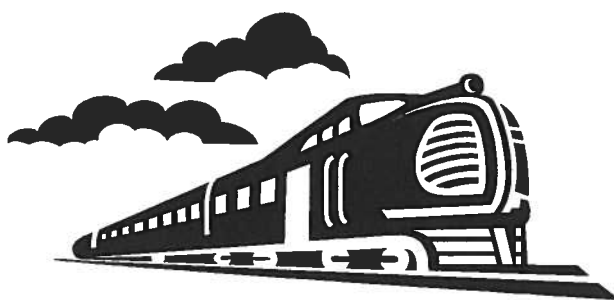


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Loket



Årsredovisning 2001

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Loket

*Styrelsen avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2001-01-01 — 2001-12-31*

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Loket 1 i Lunds kommun, vilken innehåller 51 lägenheter. Den totala markytan är 5 044 m².

Byggår		Ca 1945
Lägenheter	Bostadsrätter	48 st (2001-12-31)
	Hysesrätter	3 st (2001-12-31)
Taxeringsvärde 2001:	Byggnader	9 959 000
	Mark	3 973 000

Styrelse under verksamhetsåret

Styrelsen ändrades fyra gånger under året. Före föreningsstämman den 6 maj bestod styrelsen av:

	Ordinarie	Suppleanter
Ordförande	Ingvar Nilsson	Ulrika Steidler
Sekreterare	Kristin Karlsson	Magnus Strandh
Kassör	Mari Lindström	
Ledamot	Hans-Göran Hansson	

Vid föreningsstämman den 6 maj avgick Ulrika Steidler och Louise Lewenhaupt valdes in som suppleant. Under sommaren avgick ordförande Ingvar Nilsson (flyttade) och Hans-Göran Hansson valdes till ordförande. Vid den extra föreningsstämman den 29 augusti avgick kassör Mari Lindström (föräldraledig) och Christel Nilsson och Marianne Strömberg valdes in i styrelsen. Efter den 29 augusti bestod styrelsen av:

	Ordinarie	Suppleanter
Ordförande	Hans-Göran Hansson	Louise Lewenhaupt
Sekreterare	Kristin Karlsson	Marianne Strömberg
Kassör	Christel Nilsson	
Vice ordförande	Magnus Strandh	

M

Styrelsemöten och föreningsstämmor

Under året hölls 21 styrelsemöten och tre föreningsstämmor. Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj. Extra föreningsstämmor hölls den 4 februari och den 29 augusti.

Större händelser och investeringar

- Fastighetsskötsel m.m. köptes upp av Samhall Gripen.
- Nya lås till samtliga allmänna utrymmen köptes av Eksandhs.
- Upprustning av tvättstugor och torkrum (torktumlare och torkfläktar).
- Stamledningsbyte av Vävaregatan 12 A (vänstra sidan) och 12B (högra sidan).
- Byte av vattenservice på Vävaregatan.

Övriga händelser

- Styrelserummet möblerades och begagnad dator inköptes.
- Ritningar över huset anskaffades.
- Tre nyhetsbrev med information till medlemmarna under året.
- Andrahandsuthyrningarna sågs över.
- Policier om andrahandsuthyrning och renoveringsfonder formulerades.
- Trädgårdsansning på senhösten.
- Vår- och höststädning.
- Brandvarnare erbjöds hyreslägenheterna.
- Dörrstängare monterades på vindsdörrarna av brandsäkerhetsskäl.
- Inventering av lokaler i källaren gjordes och externa hyresgäster sades upp. Bostadsrättsföreningens medlemmar erbjöds hyra lokalerna.
- Styrelsen samlades till gemensam julfest.

Firmatecknare

Styrelsen beslutade 2001-07-05 att styrelsen eller två styrelsemedlemmar i föreningen tecknar föreningens firma.

Revisorer

Till revisor valdes 2001-05-06 Josephine Häthén och till revisorssuppleant Lars-Ove Hansson.

JH

Lägenheter

I föreningens fastighet finns 51 st lägenheter fördelade på:

24 st 3:or

18 st 2:or

9 st 1:or

Under året uppläts två lägenheter till tidigare hyresgäster. En tidigare hyreslägenhet såldes på den öppna marknaden av föreningen. I övrigt gjordes tio överlåtelser. Den totala lägenhetsytan är 2 685 m². Tillkommer gör gemensamma utrymmen och lokaler.

Arsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade höja avgifterna med 4% och hyrorna med 3,8% fr.o.m. 2002-01-01.

Föreningens lånebild

Föreningen tog upp tre lån i samband med köpet av fastigheten:

Kreditgivare	Belopp 31/12	Räntesats	Amorteringstid	Bindningstid
Stadshypotek	4 164 800	4,25%	Ingen amortering	6 månader
Stadshypotek	3 123 600	5,2%	Ingen amortering	2 år
Stadshypotek	3 123 600	5,58%	Ingen amortering	5 år
Summa lån	10 412 000			

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust på 64.720 kr balanseras i ny räkning (= förs över till nästa år). Planerade åtgärder för att förbättra resultatet under 2002 är en översyn av värmeförbrukningen, amortering av lån samt översyn av övriga rörliga kostnader.

Styrelsens syn på framtiden

Styrelsen ser ljust på framtiden och hoppas på intresse och stöd från medlemmarna för att kunna verka för ett fortsatt bra boende med en miljö såväl inne som ute som vi alla kan trivas i och vara stolta över. Planerna det närmaste året är att göra en översyn av balkongerna samt amortera del av lån pga försäljning av tidigare hyreslägenheter.

TK

Resultaträkning

	Tilläggs- upplysning	2001-01-01 2001-12-31	2000-01-01 2000-12-31 (15-31 dec)
Fastighetsintäkter			
Årsavgifter		1 123 630	47 460
Hysesintäkter		188 446	9 227
Övriga intäkter		42 914	17 500
Summa intäkter		1 354 990	74 187
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel		88 864	0
El		24 462	1 100
Fjärrvärme		321 163	22 143
Vatten		58 694	2 597
Sophämtning, städning		80 086	1 331
Fastighetsförsäkring		14 087	656
Kabel-TV		34 998	0
Fastighetsskatt		70 150	3 415
Reparation och underhåll		93 407	0
Förbrukningsinventarier/material		7 360	2 035
Styrelsearvoden, medlemsrevision		28 873	0
Arbetsgivaravgifter		8 032	0
Redovisningstjänster m m		9 842	0
Övriga kostnader		9 374	5 652
Summa fastighetskostnader		-849 392	-38 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan	2		
Byggnader, inventarier		-74 321	-1 967
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond		-41 800	-1 000
Utnyttjat för reparationer		40 000	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter		26 493	1 468
Räntekostnader		-520 690	-24 751
Årets resultat		-64 720	9 008

M

Balansräkning

	Tilläggs- upplysning	2001-12-31	2000-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3, 4	22 123 491	22 020 033
Inventarier	5	83 340	0
Summa		22 206 831	22 020 033
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		3 130	0
Övriga fordringar		692	336 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 315	36 062
Bank		1 844 963	1 007 817
Summa		1 884 100	1 379 879
Summa tillgångar		24 090 931	23 399 912

Eget och främmande kapital

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 479 000	13 479 000
Upplåtelseavgifter		235 000	0
Egna bostadsrätter		-857 000	-1 537 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		9 008	0
Årets resultat		-64 720	9 008
Summa		12 801 288	11 951 008

JM

Eget och främmande kapital

	Tilläggs- upplysning	2001-12-31	2000-12-31
Avsättningar	6		
Föreningens reparationsfond		2 800	1 000
Medlemmarnas reparationsfond		709 226	825 000
Summa		712 026	826 000
Skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		10 412 000	10 412 000
Leverantörsskulder		14 972	70 339
Skatteskulder		70 150	3 415
Övriga skulder		3 676	2 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 819	134 933
Summa		10 577 617	10 622 904
Summa eget och främmande kapital		24 090 931	23 399 912

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	8		
Panter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		10 412 000	10 412 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<i>JH</i>			

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

2 Anläggningstillgångar

2001-12-31

2000-12-31

Anläggningstillgångar skrivs enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivning har tillämpats

Byggnader, progressiv	0,3%	0,3%
Standardförbättringar	25 år	-
Inventarier	5 år	-

3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärde

Byggnader

Lund Loket 1

15 736 000

15 736 000

Standardförbättringar

156 944

-

Summa

15 892 944

15 736 000

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-1 967

0

Årets avskrivningar

-53 486

-1 967

Utgående avskrivningar

-55 453

-1 967

Summa

15 837 491

15 734 033

Mark

6 286 000

6 286 000

Totalt

22 123 491

22 020 033

7/11

4 Taxeringsvärde	2001-12-31	2000-12-31
Byggnader	9 959 000	8 034 000
Mark	3 973 000	3 209 000
Summa	13 932 000	11 243 000
5 Inventarier		
Anskaffningsvärde	104 175	0
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-20 835	0
Utgående avskrivningar	-20 835	0
Summa	83 340	0
6 Avsättningar		
Föreningens reparationsfond		
Ingående värde	1 000	0
Årets avsättning enligt stadgar		
0,3% 13 932 000	41 800	1 000
Upplöst	-40 000	0
Summa	2 800	1 000
7 Skulder		
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 123 600	6 247 200
Övriga skulder förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	7 454 017	4 375 704
Summa	10 577 617	10 622 904

14

8 Ställda säkerheter

2001-12-31

2000-12-31

Ställda säkerheter för fastighetslån
Fastighetsinteckningar

10 412 000

10 412 000

Lund den 26/4 2002



Hans Göran Hansson
Ordförande



Christel Nilsson
Kassör

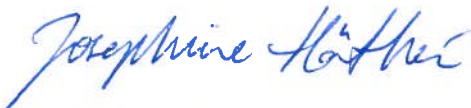


Kristin Karlsson
Sekreterare



Magnus Strandh
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits 30/4 2002



Josephine Häthén
Revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Loket**

Org.nr 716406-3971

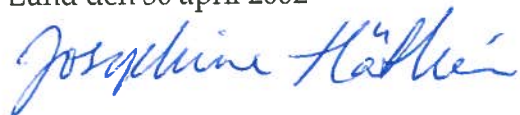
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Loket för 2001. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 30 april 2002



Josephine Häthén
Revisor

Specifikation till balansräkning per 2001-12-31

Tillgångar

Byggnader och mark

Byggnader (konto 1111, 1119, 1120, 1129)

Anskaffningsvärde	15 736 000:00	
Standardförbättringar		
- stambyte, vattenservis	<u>156 944:00</u>	
	15 892 944:00	
Avskrivning t o m 001231	-1 967:00	
Årets avskrivning		
0,3% 15 736 000		
4,0% 156 944	<u>-53 486:00</u>	15 837 491:00

Mark (konto 1130)

Anskaffningsvärde	<u>6 286 000:00</u>	22 123 491:00
-------------------	---------------------	---------------

Inventarier (konto 1220 och 1229)

Torktumlare, avfuktare	104 175:00	
Avskrivning 20%	<u>-20 835:00</u>	83 340:00

Hysesfordringar (konto 1510)

Lgh 5115 juli		3 130:00
---------------	--	----------

Övriga fordringar (konto 1680)

Ej reglerat skatteavdrag		692:00
<i>JK</i>		

**Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter (konto 1760 och 1790)**

Kabel-TV jan-mars	8 990:00		
Fastighetsförsäkring 11,5/12 15679	15 025:00		
Slutavräkning fjärrvärme	9 600:00		
Ränta placering	<u>1 700:00</u>		35 315:00

Bank

Postgiro (konto 1920)

Nr 132 39 94-2 69 387:89

Bank (konto 1940, 1941, 1942)

SHB

Konto nr 6759 396 974 368	648 795:50		
Konto nr 112 486 378	826 780:00		
Konto nr 87 789 388	<u>300 000:00</u>	<u>1 775 575:50</u>	<u>1 844 963:39</u>

Summa tillgångar

24 090 931:39

M

Eget och främmande kapital

Inbetalda insatser (konto 2083)

Insatskapital 13 479 000:00

Upplåtelseavgifter (konto 2087)

Försäljning lgh 5209

Försäljningspris	495 000:00	
Mäklararvode	- 20 000:00	
Insats	<u>- 240 000:00</u>	235 000:00

Egna bostadsrätter (konto 2089)

Lgh 5103	336 000:00	
Lgh 5203	336 000:00	
Lgh 5216	<u>185 000:00</u>	-857 000:00

Balanserat resultat (konto 2098) 9 008:38

Årets resultat (konto 2099) -64 719:99

Föreningens reparationsfond (konto 2281)

IB	1 000:00	
Årets avsättning		
0,3% 13 932 000	<u>41 800:00</u>	
	42 800:00	
Upplöst, låsbyte	<u>-40 000:00</u>	2 800:00

Medlemmarnas reparationsfond (konto 2286)

Enligt separat förteckning 709 226:00

Skulder till kreditinstitut (konto 2351)

Stadshypotek		
Nr 292868	3 123 600:00	
Nr 292869	3 123 600:00	
Nr 292 870	<u>4 164 800:00</u>	10 412 000:00

TH

Leverantörsskulder (konto 2440)

Samhall	3 913:00	
Samhall	6 541:00	
Lunds Renhållning	<u>4 518:00</u>	14 972:00

Skatteskulder (konto 2510 och 2513)

Fastighetsskatt tax 02		
0,5% 13 834 000		
1,0% 98 000		70 150:00
Beräkning schablonskatt		
3% x 13 932 000	417 960	
Ränteintäkter 26 493		
Räntekostnader	<u>-520 611</u>	
	-76 158	
Underskott tax 01	<u>-9 229</u>	
	-85 387	

Övriga kortfristiga skulder

Skattekonto (konto 2850)

Saldo	3 494:00	
-------	----------	--

Övriga skulder (konto 2890)

Ola Kristiansson	<u>182:00</u>	3 676:00
------------------	---------------	----------

**Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden (konto 2910)

Styrelse avs 01	9 225:00	
Revision avs 00	<u>1 200:00</u>	10 425:00

Upplupna arbetsgivaravgifter (konto 2940)

27,82% 10 425	2 900:00	
---------------	----------	--

M

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	trpt	13 325:00	
<i>Förutbetalda hyror och årsavgifter (konto 2970)</i>			
Enligt separat förteckning		52 065:00	
<i>Övriga kostnader (konto 2990)</i>			
El, Va	6 884:00		
El	545:00		
Ber redovisning, bokslut	<u>4 000:00</u>	<u>11 429:00</u>	<u>76 819:00</u>
Summa eget och främmande kapital			24 090 931:39

7/11

FÖRUTBETALDA AVGIFTER OCH HYROR

<u>Inbetalt</u>	<u>Lägenhets nummer</u>	<u>Avgift eller hyra (kr)</u>
2001-12-20	5309	1998
2001-12-21	5113	1277
2001-12-27	5304	2626
2001-12-27	5101	2626
2001-12-27	5301	2626
2001-12-27	5207	2626
2001-12-27	5203	4065
2001-12-27	5102	2626
2001-12-28	5210	1277
2001-12-28	5116	1277
2001-12-28	5310	1287
2001-12-28	5217	1998
2001-12-28	5214	1998
2001-12-28	5114	1998
2001-12-28	5117	1998
2001-12-28	5209	1998
2001-12-28	5303	2626
2001-12-28	5305	2626
2001-12-28	5105	2626
2001-12-28	5308	2626
2001-12-28	5306	2636
2001-12-28	5201	2626
2001-12-28	5112	1998
SUMMA		52065

MEDLEMMARNAS REPARATIONS FOND

<u>Datum</u>	<u>Belopp (kr)</u>
2001-01-01 Ingående belopp	825000
2001-07-13 För lgh 5214	-15000
2001-12-27 För lgh 5107	-30000
2001-12-27 För lgh 5309	-3586
2001-12-31 För lgh 5102	-11198
2001-12-31 För lgh 5103	-11198
2001-12-31 För lgh 5202	-11198
2001-12-31 För lgh 5203	-11198
2001-12-31 För lgh 5302	-11198
2001-12-31 För lgh 5303	-11198
<i>M</i> Utgående belopp	709226