

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Loket**  
**Org nr 716406-3971**



**2002-01-01 - 2002-12-31**

# Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Loket

---

Styrelsen avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31.

## Förvaltningsberättelse 2002

### *1. Fastighet*

Föreningen, organisationsnummer 716406-3971, äger fastigheten Lund Loket 1 i Lunds kommun, i vilken man upplåter totalt 51 lägenheter; 24 stycken treor om 68 kvm, 18 stycken tvåor om 45 kvm och 9 stycken ettor om 27 kvm. Två lägenheter upplåts av föreningen med hyresrätt. Total markyta är 5 044 kvm. Lägenhetsyta är 2 685 kvm, därutöver tillkommer gemensamma utrymmen och lokaler.

Taxeringsvärdet är 15 281 tkr varav byggnadsvärdet är 10 923 tkr.

### *2. Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 5 maj 2002 kl 19.00 i Västerkyrkans samlingslokal på Byggmästaregatan.

Extra föreningsstämma avhölls den 4 november 2002, lokal som ovan. På extrastämman behandlades frågan om balkongrening.

*Styrelsens kommentarer:*

#### **2.1 Styrelse**

Styrelsesammansättningen har ändrats under året. Nuvarande styrelse utgörs av:

Marianne Strömberg	ordförande
Louise Lewenhaupt	vice ordförande och kassör
Anette Ahrnens	sekreterare (from november 2002)

Hans-Göran Hansson	suppleant
Marie-Sophie Norstedt	suppleant
Birger Friman	suppleant

Följande har under året avgått ur styrelsen:

Kristin Karlsson, sekreterare, juli 2002, pga flytt.

Christel Nilsson, kassör, september 2002, pga flytt.  
Gunvor Rudmark, ledamot, september 2002.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Louise Lewenhaupt och Hans-Göran Hansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats ett basbelopp, dvs. 37 900 kr. Därutöver har tillkommit arbetsgivaravgifter.

## **2.2 Firmatecknare**

Två styrelsemedlemmar i förening tecknar föreningens firma.

## **2.3 Revisor**

Interna revisorer har varit Josephine Häthén och Lars-Ove Hansson (revisorssuppleant).  
Extern revisor har varit Christina Gabrielsson, auktoriserad revisor.

## **2.4 Valberedning**

Valberedningen har bestått av Per Lidman, ordförande, och Kerstin Ekvall.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Lidman.

## **2.5 Överlåtna/upplåtna lägenheter**

Av föreningens 51 lägenheter har 8 överlåtits, lägenheterna 5109, 5117, 5204, 5209, 5214, 5215 och 5306. Därutöver har en lägenhet upplåtits med bostadsrätt av föreningen.  
Föreningen upplåter vidare två lägenheter med hyresrätt, 5103 och 5216.

## **2.6 Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av föreningens kassör med undantag för bokföringstjänst som under året handlats in av Revisorerna Dahlberg & Gabrielsson för ett totalt pris om cirka 20 000 kr plus moms. Trappstädning och inre, och i viss mån yttre, underhåll har, såsom tidigare, skötts av Samhall.

### 3. Ekonomi

#### Resultat och ställning

	2002	2001	2000*
Nettoomsättning, tkr	1 374 954	1 354 990	74 187
Rörelseresultat, tkr	443 056	429 477	32 291
Resultat efter finansiella poster	- 21 147	- 64 720	9 008
Balansomslutning, tkr	23 829 985	24 090 931	23 399 912

\* året löpte från den 15 t.o.m. 31 dec.

Den 16 maj 2002 amorterades 1 000 tkr på lånet med nr 292870.

*Styrelsens kommentarer:*

#### 3.1 Väsentliga händelser under året

##### 3.1.1 Ombyggnad och underhåll

Styrelsen har utarbetat och delat ut en mapp med information om föreningen till varje medlem. I mappen, som är gul till färgen, finns information om fastigheten, föreningen, stadgar, de gemensamma utrymmena, felanmälan, extra förrådslokaler, parkering, adress samt policydokument om ansvarsfördelning, renoveringsfonder och andrahandsuthyrning. Vid försäljning av lägenheten lämnas denna mapp över till den nye medlemmen.

Styrelsen har under året skickat ut en anbudsförfrågan och därefter samlat in offerter angående balkongrenovering eftersom besiktning av balkongerna utförd av Leif Nilsson, Conbytech, visade att dessa var i akut behov av genomgående renovering. Leif Nilsson anlätades sedermera av föreningen som behjälplig under hela projektet.

Styrelsen håller på med att utarbeta en komplett underhållsplan, se över värme- och elkostnaderna samt staminventering mm.

På gårdsplanen byggde en grupp medlemmar en grill, som givetvis står alla föreningens medlemmar till förfogande. Styrelsen inhandlade i samband därmed nya utemöbler.

Styrelsen har vidare inhandlat en skrivare och CD rom till styrelserummet samt snöskyfflar.

Två anslagstavlor har inhandlats och placerats vid tvättstugorna.

##### 3.1.2 Aktiviteter

Informationsutbytet till medlemmarna har skett genom löpande utgivna nyhetsbrev. Dessa har delats ut till varje medlem samt satts upp på anslagstavlor vid tvättstugorna.

Den nybyggda grillen invigdes med korvgrillning för hela föreningen.

En container hyrdes för ett par dagar i vilken föreningsmedlemmar kunde slänga skräp etc.

### 3.1.3 Avgifter och hyror

Hyrorna för de två hyresrätterna förhandlades i vanlig ordning fram med Hyresgästföreningen. Höjningen blev 3,25 %.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 190 kr per lägenhet från och med den 1 januari 2003 med anledning av den förestående balkongreoveringen samt inköp av bokföringstjänst.

## **3.2 Förväntad framtida utveckling**

### 3.2.1 Framtida underhåll

Av större planerad underhållsåtgärd, som är nära förestående, är reovering av föreningen samtliga balkonger. Denna beräknas vara klar i slutet av april 2003.

Vidare kommer att företas en ljuddämpning av tvättstugorna.

## **3.3 Förslag till resultatdisposition**

Årets redovisade resultat visar på ett underskott om 21 147 kr. Styrelsen föreslår att årets förlust balanseras i ny räkning (= förs över till nästa år). Styrelsen kommer att fortsätta sin översyn av rörliga kostnader.

## **3.4 Styrelsens syn på framtiden**

Styrelsen ser ljust på framtiden och hoppas på ökat intresse och stöd från alla medlemmar för att kunna verka för ett fortsatt bra boende med miljö såväl inne som ute som vi alla kan trivas i och vara stolta över. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att i någon mån delta i arbetet med föreningen, vilket man måste när man bor i en bostadsrättsförening. Vi är alla ansvariga för föreningen!

## Resultaträkning

	Tilläggs- upplysning	2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
<b>Fastighetsintäkter</b>			
Årsavgifter		1 235 144	1 123 630
Hysesintäkter		95 298	188 446
Övriga intäkter		44 512	42 914
Summa intäkter		1 374 954	1 354 990
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel		98 080	88 864
El		28 079	24 462
Fjärrvärme		328 516	321 163
Vatten		58 424	58 694
Sophämtning, städning		82 049	80 086
Fastighetsförsäkring		16 514	14 087
Kabel-TV		35 998	34 998
Fastighetsskatt		76 945	70 150
Reparation och underhåll		17 550	93 407
Förbrukningsinventarier/material		9 686	7 360
Styrelsearvoden, medlemsrevision		21 101	28 873
Arbetsgivaravgifter		5 871	8 032
Redovisningstjänster m m		20 250	9 842
Övriga kostnader		10 905	9 374
Summa fastighetskostnader		-809 968	-849 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan	2		
Byggnader, inventarier		-76 130	-74 321
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens reparationsfond		-45 800	-41 800
Utnyttjat för reparationer		0	40 000
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		37 486	26 493
Räntekostnader		-501 689	-520 690
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 147</b>	<b>-64 720</b>

## Balansräkning

	Tilläggs- upplysning	2002-12-31	2001-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3, 4	22 102 595	22 123 491
Inventarier	5	69 739	83 340
Summa		<b>22 172 334</b>	<b>22 206 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		2 992	3 130
Övriga fordringar		0	692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 238	35 315
Bank		1 622 421	1 844 963
Summa		<b>1 657 651</b>	<b>1 884 100</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 829 985</b>	<b>24 090 931</b>

## Eget och främmande kapital

### Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 479 000	13 479 000
Upplåtelseavgifter		494 200	235 000
Egna bostadsrätter		-521 000	-857 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-55 712	9 008
Årets resultat		-21 147	-64 720
Summa		<b>13 375 341</b>	<b>12 801 288</b>

## Eget och främmande kapital

	Tilläggs- upplysning	2002-12-31	2001-12-31
<b>Avsättningar</b>	6		
Föreningens reparationsfond		48 600	2 800
Medlemmarnas reparationsfond		647 246	709 226
<b>Summa</b>		<b>695 846</b>	<b>712 026</b>
<b>Skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		9 412 000	10 412 000
Leverantörsskulder		89 991	14 972
Skatteskulder		76 945	70 150
Övriga skulder		73 826	3 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 036	76 819
<b>Summa</b>		<b>9 758 798</b>	<b>10 577 617</b>
<b>Summa eget och främmande kapital</b>		<b>23 829 985</b>	<b>24 090 931</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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



## 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

2002-12-31      2001-12-31

Anläggningstillgångar skrivs enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.  
Följande avskrivning har tillämpats

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

#### 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärde

Byggnader		
Lund Loket 1	15 736 000	15 736 000
Standardförbättringar	156 944	156 944
Pågående ombyggnad	32 590	-
Summa	15 925 534	15 892 944

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-55 453	-1 967
Årets avskrivningar	-53 486	-53 486
Utgående avskrivningar	-108 939	-55 453

Summa      15 816 595      15 837 491

Mark      6 286 000      6 286 000

Totalt      22 102 595      22 123 491

<b>4 Taxeringsvärde</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
Byggnader	10 923 000	9 959 000
Mark	4 358 000	3 973 000
<b>Summa</b>	<b>15 281 000</b>	<b>13 932 000</b>

#### **5 Inventarier**

Anskaffningsvärde	104 175	104 175
Årets inköp	9 043	0
Utgående anskaffningsvärde	113 218	104 175
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 835	0
Årets avskrivningar	-22 644	-20 835
Utgående avskrivningar	-43 479	-20 835
<b>Summa</b>	<b>69 739</b>	<b>83 340</b>

#### **6 Avsättningar**

Föreningens reparationsfond		
Ingående värde	2 800	1 000
Årets avsättning enligt stadgar		
0,3% 15 281 000	45 800	41 800
Upplöst	0	-40 000
<b>Summa</b>	<b>48 600</b>	<b>2 800</b>


#### **7 Skulder**

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	6 288 400	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	3 123 600
Övriga skulder förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	3 470 398	7 454 017
<b>Summa</b>	<b>9 758 798</b>	<b>10 577 617</b>

8 Ställda säkerheter	2002-12-31	2001-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån Fastighetsinteckningar	10 412 000	10 412 000

Lund den 27/4 2003

  
Marianne Strömberg  
Ordförande

  
Louise Lewenhaupt  
Kassör



Anette Ahrnens  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits 27/4 2003

  
Lars Ove Hansson  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämma i  
Bostadsrättsföreningen Loket**

**Org nr 716406-3971**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Loket för 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 redovisningssed 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 27 april 2003



Lars-Ove Hansson  
Revisor

## Specifikation till balansräkning per 2002-12-31

### 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 011231	-55 453:00	
Årets avskrivning		
0,3% 15 736 000		
4,0% 156 944	<u>-53 486:00</u>	15 784 005:00

*Mark* (konto 1130)

Anskaffningsvärde	6 286 000:00
-------------------	--------------

*Pågående ombyggnad* (konto 1182)

Conbytec	<u>32 590:00</u>	22 102 595:00
----------	------------------	---------------

#### Inventarier

*Maskiner och andra tekn anl* (konto 1210 och 1219)

IB anskaffningsvärde	104 175:00	
Avskrivning t o m 011231	-20 835:00	
Årets avskrivning 20%	<u>-20 835:00</u>	62 505:00

**Inventarier** trpt 62 505:00

*Inventarier och verktyg (konto 1220 och 1229)*

Årets inköp:

Ver 117 Siba, skrivare 3 090:00

Ver 129 Jysk, trädgårdsmöbler 2 844:60

Ver 143 Bauhaus, grill 3 107:90

9 042:50

Årets avskrivning 20% -1 808:50 7 234:00 69 739:00

**Hysesfordringar (konto 1510)**

Överlåtelseavgifter

2 x 758, 2 x 738 2 992:00

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

Kabel-TV jan-mars 9 143:00

Fastighetsförsäkring 11,5/12 23 752 22 762:00

Lås 333:00 32 238:00

**Bank**

*Postgiro (konto 1920)*

Nr 132 39 94-2 111 528:86

*Bank (konto 1940, 1941)*

**SHB**

Konto nr 6759 396 974 368 257 521:00

Konto nr 112 486 878 1 253 372:00 1 510 893:00 1 622 421:86

**Summa tillgångar** 23 829 985:86

## **Eget och främmande kapital**

### **Inbetalda insatser (konto 2083)**

Insatskapital 13 479 000:00

### **Upplåtelseavgifter (konto 2087)**

IB	235 000:00	
Försäljning lgh 5203		
Försäljningspris 620 000		
Mäklararvode -24 800		
Insatsvärde <u>-336 000</u>	<u>259 200:00</u>	494 200:00

### **Egna bostadsrätter (konto 2089)**

Lgh 5103	336 000:00	
Lgh 5216	<u>185 000:00</u>	-521 000:00

**Balanserat resultat (konto 2098)** -55 711:61

**Årets resultat (konto 2099)** -21 146:53

### **Föreningens reparationsfond (konto 2281)**

IB	2 800:00	
Årets avsättning		
0,3% 15 281 000	<u>45 800:00</u>	48 600:00

### **Medlemmarnas reparationsfond (konto 2286)**

Enligt separat förteckning 647 246:00

### **Skulder till kreditinstitut (konto 2351)**

Stadshypotek		
Nr 292868	3 123 600:00	
Nr 292869	3 123 600:00	
Nr 292 870	<u>3 164 800:00</u>	9 412 000:00

**Leverantörsskulder (konto 2440)**

Lunds Energi	45 575:00	
Eksandhs	333:00	
Lunds Renhållning	2 883:00	
Conbytec	8 125:00	
Lunds Renhållning	2 979:00	
Samhall avs nov	3 913:00	
Samhall avs nov	6 541:00	
Samhall avs dec	3 913:00	
Samhall avs dec	6 541:00	
Com hem	<u>9 188:00</u>	89 991:00

**Skatteskulder (konto 2510)**

Fastighetsskatt tax 02		
0,5% 15 173 000		
1,0% 108 000		76 945:00
Beräkning schablonskatt		
3% x 15 281 000	458 430	
Ränteintäkter	37 486	
Räntekostnader	-501 689	
Räntekostnader		
ej avdr gilla	<u>2 433</u>	
	-3 340	
Underskott tax 02	<u>-85 387</u>	
	-88 727	

**Övriga kortfristiga skulder**

*Skattekonto (konto 2850)*

Saldo 72 549:00

*Övriga skulder (konto 2890)*

För mycket inbet lgh 5310 1 277:00 73 826:00



**Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

*Upplupna arvoden (konto 2910)*

Styrelse avs 02	9 475:00	
Revision avs 02	<u>1 200:00</u>	10 675:00

*Upplupna arbetsgivaravgifter (konto 2940)*

27,82% 10 675		2 970:00
---------------	--	----------

*Förutbetalda hyror och årsavgifter (konto 2970)*

Enligt separat förteckning		70 587:00
----------------------------	--	-----------

*Övriga kostnader (konto 2990)*

Conbytec	3 840:00		
El, Va	7 964:00		
Ber redovisning, bokslut	<u>10 000:00</u>	<u>21 804:00</u>	<u>106 036:00</u>

**Summa eget och främmande kapital** **23 829 985:86**