

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

**2003-01-01 - 2003-12-31**

# Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Loket

---

Styrelsen avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

## Förvaltningsberättelse 2003

### 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 2003 kl 19.00 i Västerkyrkans samlingslokal på Byggmästaregatan.

#### *Styrelsens kommentarer:*

#### 2.1 Styrelse

Styrelsesammansättningen har ändrats under året. Nuvarande styrelse utgörs av:

Marianne Strömberg	ordförande
Joséphine Häthén	vice ordförande (from maj 2003)
Anna Wedelin	kassör (from dec. 2003)
Anette Ahrens	sekreterare
Lisa Strömbom	sekreterare (from maj 2003)
Gunnar Thuning	suppleant (from maj 2003)
Marie-Sophie Norstedt	suppleant
Birger Friman	suppleant

Följande har under året avgått ur styrelsen:

Louise Lewenhaupt, vice ordf. och kassör, vid stämman i maj 2003.

Gunvor Rudmark, ledamot, vid stämman i maj 2003.  
Hans-Göran Hansson, suppleant, vid stämman I maj 2003.  
Åke Törnlycke, kassör, from maj tom nov. 2003.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marianne Strömberg, vald på två år, samt Anette Ahrens och Lisa Strömbom, valda på ett år. Gunnar Thuning har avgått från sin suppleantpost under 2004, hans post är således vakant inför stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats ett basbelopp, dvs. 38 600:- kr . Därutöver har tillkommit arbetsgivaravgifter.

## **2.2 Firmatecknare**

Två styrelsemedlemmar i föreningen tecknar föreningens firma.

## **2.3 Revisor**

Interna revisorer har varit Lars-Ove Hansson och Ingrid Ekvall (revisorssuppleant).

## **2.4 Valberedning**

Kerstin Ekvall och Astrid Linderkvist valdes i maj 2003. I januari 2004 avgick Kerstin Ekvall och ersattes av Ingrid Ekvall.

## **2.5 Överlåtna/upplåtna lägenheter**

Av föreningens 51 lägenheter har 2 överlåtit, lägenheterna 5104 och 5206. 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 25 000 kr plus moms. Trappstädning och inre, och i viss mån yttre, underhåll har, såsom tidigare, skötts av Samhall.

### 3. Ekonomi

#### Resultat och ställning

	2003	2002	2001	2000*
Nettoomsättning, tkr	1 449 772	1 374 954	1 354 990	74 187
Rörelseresultat, tkr	274 589	443 056	429 477	32 291
Resultat efter finansiella poster	- 192 229	- 21 147	- 64 720	9 008
Balansomslutning, tkr	24 788 065	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

Under årets färdigställdes balkongrenoveringen till allas stora belåtenhet.

Styrelsen håller på med att utarbeta en komplett underhållsplan, bestående av översyn av värme- och elkostnader samt staminventering mm. Än så länge finns fullständig inventering på underhållsbehovet gällande yttre underhåll. Arbetet med inventering av VVS och el behöver fortfarande kompletteras.

En bullermätning gjordes i lägenheterna ovanför tvättstugorna. Det konstaterades då att bullernivån var för hög i förhållande till vad som är tillåtet. Akustik och underhåll AB genomförde därför under året byggnation av extra undertak med isolerande funktion i båda torkrummen. Kompletterande elarbeten genomfördes av YIT building.

##### 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.

Under året har en trädgårdsgrupp inrättats. Denna har haft ett flertal möten samt en trädgårdsdag då man städade och planterade på föreningens tomt.

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

##### 3.1.3 Avgifter och hyror

Hyrona för de två hyresrätterna förhandlades i vanlig ordning fram med Hyresgästföreningen. Højningen blev 2,75 %.

## **3.2 Förväntad framtida utveckling**

### **3.2.1 Framtida underhåll**

Arbete med reparation av en akut läcka på kallvattenstammen i 12 D har just avslutats. Diskussion kring framtida underhåll av VVS-system, el och yttre underhåll kommer att fortgå under året.

## **3.3 Förslag till resultatdisposition**

Årets redovisade resultat visar på ett underskott om 192 229 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 ljusst 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!

<b>Resultaträkning</b>	Not	<b>2003-01-01 2003-12-31</b>	<b>2002-01-01 2002-12-31</b>
<b>Fastighetsintäkter</b>			
Årsavgifter		1 330 136	1 235 144
Hysesintäkter		83 172	95 298
Övriga intäkter		36 464	44 512
Summa intäkter		1 449 772	1 374 954
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel		88 226	98 080
El		41 898	28 079
Fjärrvärme		340 318	328 516
Vatten		54 412	58 424
Sophämtning, städning		88 149	82 049
Fastighetsförsäkring		24 850	16 514
Kabel-TV		42 882	35 998
Fastighetsskatt		76 945	76 945
Reparation och underhåll		110 939	17 550
Förbrukningsinventarier/material		3 588	9 686
Styrelsearvoden, medlemsrevision		52 140	21 101
Arbetsgivaravgifter		14 505	5 871
Redovisningstjänster m m		25 606	20 250
Övriga kostnader		12 814	10 905
Summa fastighetskostnader		-977 272	-809 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan	2		
Byggnader, inventarier		-152 111	-76 130
Resultat före avsättningar		320 389	488 856
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens reparationsfond		-45 800	-45 800
Utnyttjat för reparationer		0	0
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14 776	37 486
Räntekostnader		-481 594	-501 689
<b>Årets resultat</b>		<b>-192 229</b>	<b>-21 147</b>

## Balansräkning

Not

2003-12-31

2002-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3, 4	23 720 929	22 102 595
Inventarier	5	47 096	69 739
		<b>23 768 025</b>	<b>22 172 334</b>

#### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		897	2 992
Övriga fordringar		5 410	0
Förutbetalda kostnader		53 821	32 238
Bank		959 912	1 622 421
		<b>1 020 040</b>	<b>1 657 651</b>

### Summa tillgångar

24 788 065

23 829 985

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatskapital		13 479 000	13 479 000
Upplåtelseavgifter		494 200	494 200
Egna bostadsrätter		-521 000	-521 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-76 858	-55 712
Årets resultat		-192 229	-21 147
		<b>13 183 113</b>	<b>13 375 341</b>

<b>Eget kapital och skulder</b>	Not	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Avsättningar</b>	6		
Föreningens reparationsfond		94 400	48 600
Medlemmarnas reparationsfond		623 248	647 246
		<b>717 648</b>	<b>695 846</b>
<b>Skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		10 629 537	9 412 000
Leverantörsskulder		39 972	89 991
Skatteskulder		76 945	76 945
Övriga skulder		0	73 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 850	106 036
		<b>10 887 304</b>	<b>9 758 798</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 788 065</b>	<b>23 829 985</b>

### **Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<b>Ställda säkerheter</b>	8		
Panter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		10 633 000	10 412 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Allmänna upplysningar

#### 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Ev avvikelse anges i respektive not. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 2 Anläggningstillgångar

	2003-12-31	2002-12-31
--	------------	------------

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

Byggnader, progressiv	0,5%	0,3%
Standardförbättringar	25-40 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

#### 3 Byggnader och mark

##### Anskaffningsvärde

##### Byggnader

##### Lund Loket 1

##### Standardförbättringar

##### Pågående ombyggnad

##### Summa

15 736 000	15 736 000
1 937 336	156 944
0	32 590
17 673 336	15 925 534

##### Avskrivningar enligt plan

##### Ingående avskrivningar

##### Årets avskrivningar

##### Utgående avskrivningar

-108 939	-55 453
-129 468	-53 486
-238 407	-108 939

##### Summa

17 434 929	15 816 595
------------	------------

##### Mark

6 286 000	6 286 000
-----------	-----------

##### Totalt

23 720 929	22 102 595
------------	------------

<b>4 Taxeringsvärde</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Byggnader	10 923 000	10 923 000
Mark	4 358 000	4 358 000
<b>Summa</b>	<b>15 281 000</b>	<b>15 281 000</b>

#### **5 Inventarier**

Anskaffningsvärde	113 218	104 175
Årets inköp	0	9 043
Utgående anskaffningsvärde	113 218	113 218
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-43 479	-20 835
Årets avskrivningar	-22 643	-22 644
Utgående avskrivningar	-66 122	-43 479
<b>Summa</b>	<b>47 096</b>	<b>69 739</b>

#### **6 Avsättningar**

Bokföringsnämndens allmänna råd BFN  
AR 2003:4 avseende medel för framtida  
fastighetsunderhåll har ej tillämpats.

<b>Föreningens reparationsfond</b>		
Ingående värde	48 600	2 800
Årets avsättning enligt stadgar 0,3% 15 281 000	45 800	45 800
Upplöst	0	0
<b>Summa</b>	<b>94 400</b>	<b>48 600</b>

7 Skulder	2003-12-31	2002-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 164 800	6 288 400
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 129 708	0
Övriga skulder förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	4 592 796	3 470 398
Summa	10 887 304	9 758 798
8 Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 412 000

Lund den 19 april 2004

  
Marianne Strömberg  
Ordförande

  
Josephine Häthén

  
Anette Ahrnens

  
Lisa Strömbom

Min revisionsberättelse har avgivits 27/4 2004

  
Ingrid Ekvall  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket Org.nr 716406-3971

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Loket för år 2003. 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 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

27/4 - 2004

Roger E. Svell