

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Loket

Org nr 716406-3971

2004-01-01 - 2004-12-31



Årsredovisning 2004

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1(8)

Styrelsen för brf Loket i Lund avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01 till 2004-12-31.

Fastigheten

Brf Loket (Org.nr. 716406-3971) äger fastigheten Lund Loket 1 i Lunds kommun, i vilken man upplåter totalt 51 lägenheter; 24 treor om 68 m², 18 tvåor om 45 m², 9 ettor om 27 m². Två lägenheter upplåts av föreningen med hyresrätt. Total markyta är 5044 m². Lägenhetsyta är 2685 m², därutöver tillkommer gemensamma utrymmen och lokaler.

Taxeringsvärdet är 15 750 tkr varav byggnadsvärdet är 9 035 tkr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2004 kl 19 i Västerkyrkan på Byggmästaregatan.

Styrelse fr o m årsstämman 10 maj 2004

Ordförande	Jenny Sandmark	vald på 2 år – avgående stämma 2005
Vice ordförande	Josephine Häthén	omval 1 år – avgående stämma 2005
Kassör	Erik Wetterberg	vald på 2 år – t o m stämman 2006
Sekreterare	Jadwiga Kurowska	vald på 2 år – t o m stämman 2006
Styrelseledamot	Birger Friman	vald på 1 år – avgående stämma 2005
Styrelsesuppleant	Lars-Ove Hansson	vald på 2 år – t o m stämman 2006
Styrelsesuppleant	Erik Hallengren	vald på 2 år – t o m stämman 2006
Styrelsesuppleant	Marie-Sophie Norstedt	omval 1 år – avgående stämma 2005

Styrelse före årsstämman 10 maj 2004

Ordförande	Marianne Strömberg
Vice ordförande	Josephine Häthén
Kassör	Anna Wedelin
Sekreterare	Lisa Strömbom
Styrelsesuppleant	Birger Friman
Styrelsesuppleant	Marie-Sophie Norstedt
Styrelsesuppleant	Gunnar Thuning (avgick i samband med avflyttning februari 2004)

Avgående styrelsemedlemmar

Jenny Sandmark, Josephine Häthén, Marie-Sophie Norstedt

Styrelsen har under året som gått haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Interna revisorer är Ingrid Ekvall och Anna Bonnevier (suppleant).

Revisorerna Dahlberg & Gabrielsson HB har ansvarat för löpande bokföring och bokslut.

Firmatecknare

Två styrelsemedlemmar tecknar tillsammans föreningens firma.

Valberedning

André Zandelin och Sandra Almquist Jonsson valdes vid stämman i maj 2004.

Överlåtelse

Lgh 5104	Louise Lewenhaupt och Jonas Lidman till Erik Wetterberg
Lgh 5204	Gunnar Thuning till Jadwiga Kurowska

B O S T A D S R Ä T T S F Ö R E N I N G E N
L O K E T

Lgh 5206	Peter Andersson till André Zandelin	2(8)
Lgh 5305	Marianne Strömberg till Sara Edlund och Jens Fredholm	
Lgh 5209	Olof Petersson till Inger och K-G Hammar	
Lgh 5116	Marie-Louise Swanstein till Paula Löwenadler och Hannes Kongstad	
Lgh 5202	Friedmans till Per och Ann-Christin Sundelin	
Lgh 5217	Anette Ahrens till Alexander Nyman	
Lgh 5207	Mari och Sven Svensson till Angela Berggren och Magnus Höggaard	
Lgh 5213	Åsa Arvidsson till Alexandra och Birgitta Torstensson	
Lgh 5205	Anna och Johan Bonnevier till Johan och Frank Sonander	

Samtliga överlåtelser har godkänts av styrelsen och medlemmarna hälsas varmt välkomna.

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring tecknad hos If. Föreningen har skadedjursavtal med Anticimex.

Föreningshändelser under året

Inventering av källar- och vindsförråd har genomförts och samtliga förråd är märkta med nya skyltar. Ett mindre antal förråd finns att hyra för medlemmarna.

Tätning av dörrar och fönster i gemensamma utrymmen har genomförts för att minska uppvärmningskostnaderna i fastigheterna.

Kompletterande stambyte för varmt och kallt vatten har gjorts på Vävaregatan och Lokföraregatan.

Endast tre stammar återstår att byta och de avser gästtoaletterna på Vävaregatan 12 A, B och C.

Kontroll av brandvarnare och ventilation har genomförts av Lunds brandförsvär och Sotningsväsendet i Lund.

Styrelsen har inlett förhandling om avtal med Öresunds Industribevakning om ny larmjour.

Styrelsen har omförhandlat avtalet om fastighetsskötseln samt städningen med Samhall.

ROT-avdrag har sökts av föreningen för arbete som utförts på fastigheten under 2004.

ROT-avdraget avser skattereduktion med 30 % av arbetskostnaderna.

Utrensning av cykelkällare har genomförts och följts av auktion på cyklar.

Föreningen har sedan 2003 en trädgårdsgrupp som bidrar aktivt till underhållet i den gemensamma trädgården.

Handtag har monterats vid vindsdörrarna på Vävaregatan.

Målning av cykelställ har gjorts av föreningens medlemmar.

Föreningens medlemmar har under året hållits informerade genom löpande nyhetsbrev och anslag i trappuppgångar/tvättstugor.

Ekonomi

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	- 269 087
Årets resultat	- 125 899
	- 394 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	47 250
Balanseras i ny räkning	- 442 236
	- 394 986

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

I december 2004 lades ett av föreningens lån om, vilket medförde en mer fördelaktig ränta. Under 2004 har föreningen amorterat 235 805 kr på föreningens lån.

Medlemmarnas månadsavgift har varit oförändrad under 2004 och är tänkt att vara oförändrad under 2005. Styrelsen föreslår att endast kabelteveavgiften höjs för att täcka höjda kostnader från Comhem.

Budgeten för 2005 visar minskat underskott och styrelsen bedömer att föreningens verksamhet kommer att gå jämnt ut år 2006.

Resultaträkning

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Fastighetsintäkter			
Årsavgifter		1 357 140	1 330 136
Hysesintäkter		85 332	83 172
Övriga intäkter		53 528	36 464
Summa intäkter		1 496 000	1 449 772
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel		91 517	88 226
El		39 590	41 898
Fjärrvärme		334 046	340 318
Vatten		55 749	54 412
Sophämtning, städning		76 585	88 149
Fastighetsförsäkring		34 794	24 850
Kabel-TV		72 702	42 882
Fastighetsskatt		78 076	76 945
Reparation och underhåll		123 260	110 939
Förbrukningsinventarier/material		548	3 588
Styrelsearvodet, medlemsrevision		38 346	52 140
Arbetsgivaravgifter		10 593	14 505
Redovisningstjänster m m		31 875	25 606
Övriga kostnader		8 564	12 814
Summa fastighetskostnader		-996 245	-977 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan			
Byggnader, inventarier		-167 848	-152 111
Rörelseresultat		331 907	320 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 584	14 776
Räntekostnader		-468 390	-481 594
Årets resultat		-125 899	-146 429

Balansräkning Not 2004-12-31 2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3, 4	23 575 725	23 720 929
Inventarier	5	24 452	47 096
		23 600 177	23 768 025

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		899	897
Övriga fordringar		78 370	5 410
Förutbetalda kostnader		65 616	53 821
Bank		649 932	959 912
		794 818	1 020 040

Summa tillgångar 24 394 994 24 788 065

Eget kapital och skulder

Eget kapital 6

Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 479 000	13 479 000
Upplåtelseavgifter		494 200	494 200
Egna bostadsrätter		-521 000	-521 000
Fond för yttre underhåll		94 400	94 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-269 087	-76 858
Årets resultat		-125 899	-192 229
		13 151 614	13 277 513

Eget kapital och skulder	Not	2004-12-31	2003-12-31
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 393 732	10 629 537
Leverantörsskulder		14 389	39 972
Skatteskulder		155 021	76 945
Övriga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond		529 714	623 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 524	140 850
		11 243 380	11 510 552
 Summa eget kapital och skulder		24 394 994	24 788 065

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		10 663 000	10 633 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Ev avvikelse anges i respektive not.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen i stället för som tidigare genom avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer, har omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet. En förflyttning har skett av underhållsfonden till bundet eget kapital och av medlemmarnas reparationsfond till övriga kortfristiga skulder.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden och skulder till nominellt värde, där inget annat anges.

2 Anläggningstillgångar

	2004-12-31	2003-12-31
--	------------	------------

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Följande principer har tillämpats

Byggnader, progressiv Standardförbättringar	0,6%	0,5%
- stambyte	25 år	25 år
- balkonger	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

3 Byggnader och mark	2004-12-31	2003-12-31
Anskaffningsvärde		
Byggnader		
Lund Loket 1	15 736 000	15 736 000
Standardförbättringar	1 937 336	1 937 336
Summa	17 673 336	17 673 336
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-238 407	-108 939
Årets avskrivningar	-145 204	-129 468
Utgående avskrivningar	-383 611	-238 407
Summa	17 289 725	17 434 929
Mark	6 286 000	6 286 000
Totalt	23 575 725	23 720 929
4 Taxeringsvärde		
Byggnader	9 035 000	10 923 000
Mark	6 715 000	4 358 000
Summa	15 750 000	15 281 000
5 Inventarier		
Anskaffningsvärde	113 218	113 218
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	113 218	113 218
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-66 122	-43 479
Årets avskrivningar	-22 644	-22 643
Utgående avskrivningar	-88 766	-66 122
Summa	24 452	47 096

6 Eget kapital

	Insatskapital Upplåtelseavg egna bostadsr	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	13 452 200	94 400	-76 858	-192 229
Byte av redovisning		-94 400	48 600	45 800
IB efter ändring	13 452 200	0	-28 258	-146 429
Resultatdisposition			-192 229	192 229
Förflyttning av resultatet efter ändring		94 400	-48 600	-45 800
Årets resultat				-125 899
	13 452 200	94 400	-269 087	-125 899

7 Skulder till kreditinstitut

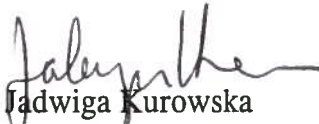
Långgivare	Belopp	Ränta	Justeras	Nästa års amortering
Stadshypotek	2 890 440	5,58%	2005-12-31	310 880
Stadshypotek	3 164 800	2,42%	rörlig	
Stadshypotek	3 123 600	3,1%	2006-12-30	
Stadshypotek	325 364	4,89%	2007-03-30	
Stadshypotek	273 624	4,97%	2007-04-30	
Stadshypotek	615 904	4,78%	2007-04-30	
Summa	10 393 732			

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 310 880 kr årligen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 839 332 kr.

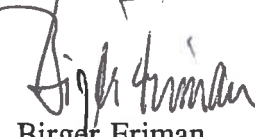
Lund den 27/4 2005

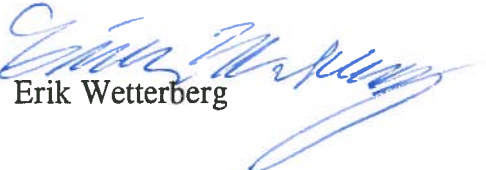

Jenny Sandmark

Ordförande

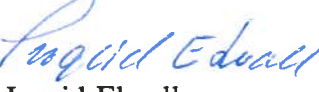

Jadwiga Kurowska


Josephine Häthén


Birger Friman


Erik Wetterberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2005


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 2004. 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 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 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

20/4. 2005

Luguid Ekvall

Specifikation till balansräkning per 2004-12-31

Tillgångar

Byggnader och mark

Byggnader (konto 1111 och 1119)

Anskaffningsvärde 2000	15 736 000:00	
Avskrivning t o m 031231	-175 063:00	
Årets avskrivning 0,6%	<u>-94 416:00</u>	15 466 521:00

Standardförbättringar (konto 1120 och 1129)

Anskaffningsvärde 2001	156 944:00	
Avskrivning t o m 031231	-18 834:00	
Årets avskrivning 4%	<u>-6 278:00</u>	131 832:00

Balkonger (konto 1121 och 1128)

Anskaffningsvärde 2002/03	1 780 392:00	
Avskrivning t o m 031231	-44 510:00	
Årets avskrivning 2,5%	<u>-44 510:00</u>	1 691 372:00

Mark (konto 1130)

Anskaffningsvärde	<u>6 286 000:00</u>	23 575 725:00
-------------------	---------------------	---------------

Inventarier

Maskiner och andra tekn anl (konto 1210 och 1219)

IB anskaffningsvärde	104 175:00	
Avskrivning t o m 031231	-62 505:00	
Årets avskrivning 20%	<u>-20 835:00</u>	20 835:00

Inventarier och verktyg (konto 1220 och 1229)

IB anskaffningsvärde	9 042:50	
Avskrivning t o m 031231	-3 616:50	
Årets avskrivning 20%	<u>-1 809:00</u>	<u>3 617:00</u> 24 452:00

Hysesfordringar (konto 1510)

Överlåtelseavgifter			
1 x 758 (fr 2002)	758:00		
Div smådifferenser	<u>140:50</u>		898:50

Övriga fordringar

Skattekonto (konto 1630)

Saldo 77 066:00

Övriga fordringar (konto 1689)

Fordran Anette Ahrens 1 304:50 78 370:50

Förutbetalda kostnader (konto 1790)

Kabel-TV jan-mars	21 344:00		
Fastighetsförsäkring 11,5/12 34 210	32 785:00		
Anticimex jan-sept	2 381:00		
Kredit fjärrvärme	<u>9 106:00</u>		65 616:00

Bank

Postgiro (konto 1920)

Nr 132 39 94-2 0:00
Avslutat 041230

Bank (konto 1940, 1941)

SHB Konto nr 6759 396 974 368 67 131:27
SHB Konto nr 112 486 878 582 801:00 649 932:27 649 932:27

Summa tillgångar 24 394 994:27

Eget kapital och skulder

Inbetalda insatser (konto 2083)

Insatskapital 13 479 000:00

Upplåtelseavgifter (konto 2087)

IB 494 200:00

Egna bostadsrätter (konto 2089)

Lgh 5103 336 000:00

Lgh 5216 185 000:00 -521 000:00

Föreningens reparationsfond (konto 2084)

Ombokat från konto 2281 94 400:00

Balanserat resultat (konto 2098) -269 087:23

Årets resultat (konto 2099) -125 898:50

Medlemmarnas reparationsfond (konto 2286)

Enligt separat förteckning 529 714:00

Skulder till kreditinstitut (konto 2351-2354)

Stadshypotek

Nr 357764 3 123 600:00

Nr 292869 2 890 440:00

Nr 292870 3 164 800:00

Nr 369371 325 364:00

Nr 372226 273 624:00

Nr 373274 615 904:00 10 393 732:00

Leverantörsskulder (konto 2440)

Handelsbanken 320:00

Lunds Renhållningsverk 3 309:00

Stadshypotek 10 760:00 14 389:00

Skatteskulder (konto 2510)

IB tax 04		76 945:00	
Fastighetsskatt tax 05			
0,5% 15 315 333	76 576:00		
1,0% 150 000	<u>1 500:00</u>	<u>78 076:00</u>	155 021:00
Beräkning schablonskatt			
3% x 15 750 000	472 500		
Ränteintäkter	10 584		
Ränteintäkter ej sk pl	-51		
Räntekostnader	-468 390		
Underskott tax 04	<u>-94 780</u>		
	-80 137		

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden (konto 2910)

Styrelse juni-dec 04			
7/12 39 300	22 925:00		
Revision avs 04	<u>1 200:00</u>	24 125:00	

Upplupna arbetsgivaravgifter (konto 2940)

27,7% 24 125		6 683:00	
--------------	--	----------	--

Upplupna räntekostnader (konto 2960)

Nov, dec 889 528		7 174:00	
------------------	--	----------	--

Förutbetalda hyror och årsavgifter (konto 2970)

Enligt separat förteckning		93 682:00	
----------------------------	--	-----------	--

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

trpt

131 664:00

Övriga kostnader (konto 2990)

HB 278:00

El, va beräknat december 8 582:00

Ber redovisning, bokslut 10 000:00

18 860:00

150 524:00

Summa eget kapital och skulder

24 394 994:27