

**Årsredovisning**

---

**för**

**Bostadsrättsföreningen Loket**

**Organisationsnummer 716406 – 3971**

**2005 – 01 – 01 -- 2005 – 12 – 31**



## Årsredovisning 2005

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1 (8)

Styrelsen för Brf Loket i Lund avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01 till 2005-12-31.

#### *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 kvm, 18 tvåor om 45 kvm, 9 ettor om 27 kvm. Två lägenheter upplåts av föreningen med hyresrätt. Total markyta är 5044 kvm. Lägenhetsyta är 2685 kvm, därutöver tillkommer gemensamma utrymmen och lokaler.

Taxeringsvärdet är 15 750 tkr varav byggnadsvärdet är 9035 tkr .

#### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2005 i Västerkyrkan på Byggmästaregatan.

#### *Styrelse fr o m årsstämman 9 maj 2005*

Ordförande	Birger Friman	vald på 1 år – avgående stämman 2006
Vice ordförande	Sara Edlund	vald på 2 år – avgående stämman 2006
Kassör	Erik Wetterberg	vald på 2 år – avgående stämman 2006
Sekreterare	Sandra Almqvist Jonsson	vald på 2 år – tom. stämman 2007
Ledamot	Jadwiga Kurowska	vald på 2 år – avgick sept. 2005
Styrelsesuppleant	Erik Hallengren	vald på 2 år – tom. stämman 2006
Styrelsesuppleant	Lars-Ove Hansson	vald på 2 år – tom. stämman 2006
Styrelsesuppleant	André Zandelin	vald på 2 år – tom. stämman 2007

#### *Styrelse före årsstämman 9 maj 2005*

Ordförande	Jenny Sandmark
Vice ordförande	Josephine Häthén
Kassör	Erik Wetterberg
Sekreterare	Jadwiga Kurowska
Styrelseledamot	Birger Friman
Styrelsesuppleant	Lars-Ove Hansson
Styrelsesuppleant	Erik Hallengren
Styrelsesuppleant	Marie-Sophie Norstedt

#### *Avgående styrelsemedlemmar*

Birger Friman, Sara Edlund, Erik Wetterberg och Jadwiga Kurowska

Styrelsen har under året som gått haft 16 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer*

Internrevisor är Ulrika Steidler med Anna Wedelin som revisorssuppleant.

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

#### *Firmatecknare*

Två styrelsemedlemmar tecknar tillsammans föreningens firma.

#### *Valberedning*

Johan Sonander och Jenny Andersson valdes vid stämman 9 maj 2005.

*Överlåtelse*

Lgh 5102	Josephine Häthén till Karin, Jacob och Mårten Donner
Lgh 5116	Paula Löwenadler/Hannes Kongstad till Ewa, Anders och Anna Wihlborg
Lgh 5204	Jadwiga Kurowska till Sebastian Fannon
Lgh 5205	Johan och Anna Bonnevier till Johan och Frank Sonander
Lgh 5209	KG och Inger Hammar till Lina Wiklöf/Cecilia Scott-Wiklöf/Fredrik Svensson/ Kerstin Svensson
Lgh 5211	Kerstin Ekvalls dödsbo till Tina Rasmussen
Lgh 5306	Nils-Erik och Lisa Strömbom till Conny Levhag/Tone Christin Harangen
Lgh 5310	Jenny Sandmark/Tomas Åkerud till Jarmo och Johannes Järvenpää
Lgh 5312	Sebastian Fannon till Kristian Masiewicz
Lgh 5313	Marie-Sophie Norstedt till Bertil och Johan Lundvall

Samtliga överlåtelse har godkänts av styrelsen och de nya medlemmarna hälsas hjärtligt välkomna till föreningen.

*Försäkringar*

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

*Föreningshändelser under året*

Obligatorisk ventilationskontroll ( OVK ) har genomförts av Sotningsväsendet.

Intyg är anslaget och nästa besiktning blir 2014.

Avtal har tecknats med Örestads Industriebekvakning AB avseende fastighetsjour.

Avtal avseende fastighetsskötsel och städning har omförhandlats med Samhall.

Fastighetsskötselavtalet är ett basavtal där man vid behov kan tilläggbeställa tjänster.

Ingått medlemskap i SBC.

Genomfört yttre fastighetsunderhåll enligt plan dvs reparerat sockelskador, utvändiga trappor och murbalkar, fogat om fönsterställefogar på alla fasader utom norrfasad samt målat vindskivor.

Fastigheten är i gott skick och behov av yttre underhåll bedöms ringa de närmsta åren.

En arbetsgrupp har utrett frågan om byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och frågan om postfack med tanke på PTS ( Post-och Telestyrelsen ) beslut.

Hantering av sopor har också utretts med inriktning på att stänga sopnedkassen och utöka

källsorteringen i syfte att bli mer miljövänliga och reducera kostnaderna.

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

*Ekonomi*

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	- 442 236 kr
Årets resultat	- 72 426 kr
	- 514 662 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande kostnaden för fasadrenovering	- 140 000 kr
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	47 250 kr
Balanseras i ny räkning	- 421 912 kr
	- 514 662 kr

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

I december 2005 omplacerades ett av föreningens större lån, vilket ger en räntebesparing på ungefär 70 000 kr för 2006.

Vid årsskiftet 05/06 höjde Comhem kabelTVavgiften, vilket medför en avgiftshöjning med 12 kronor per månad för medlemmarna.

2006 års budget visar ett överskott om ca 30 000 kr.

## Resultaträkning

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
<b>Fastighetsintäkter</b>			
Årsavgifter		1 357 140	1 357 140
Hysesintäkter		83 382	85 332
Övriga intäkter		73 526	53 528
Summa intäkter		1 514 048	1 496 000
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel		92 014	91 517
El		25 245	39 590
Fjärrvärme		337 978	334 046
Vatten		46 769	55 749
Sophämtning, städning		80 693	76 585
Fastighetsförsäkring		37 647	34 794
Kabel-TV		85 376	72 702
Fastighetsskatt		78 788	78 076
Reparation och underhåll		232 691	123 260
Förbrukningsinventarier/material		149	548
Styrelsearvoden, medlemsrevision		40 654	38 346
Arbetsgivaravgifter		11 105	10 593
Redovisningstjänster m m		25 875	31 875
Övriga kostnader		15 420	8 564
Rot-bidrag		-61 388	0
Summa fastighetskostnader		-1 049 016	-996 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan Byggnader, inventarier		-167 847	-167 848
Rörelseresultat		297 185	331 907
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 791	10 584
Räntekostnader		-368 375	-468 390
Resultat före skatt		-63 399	-125 899
<b>Skatt</b>			
Årets skattekostnad		-9 027	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 426</b>	<b>-125 899</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3, 4	23 430 521	23 575 725
Inventarier	5	1 809	24 452
		<b>23 432 330</b>	<b>23 600 177</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		2 200	899
Övriga fordringar		80 520	78 370
Förutbetalda kostnader		69 261	65 616
Bank		283 621	649 933
		<b>435 602</b>	<b>794 818</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 867 932</b>	<b>24 394 994</b>

<b>Eget kapital och skulder</b>	Not	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	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		141 650	94 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-442 236	-269 087
Årets resultat		-72 426	-125 899
		<b>13 079 188</b>	<b>13 151 614</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 013 567	10 393 732
Leverantörsskulder		1 570	14 389
Skatteskulder		104 503	155 021
Övriga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond		513 334	529 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 770	150 524
		<b>10 788 744</b>	<b>11 243 380</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 867 932</b>	<b>24 394 994</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		10 663 000	10 663 000
<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.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### 2 Anläggningstillgångar

2005-12-31

2004-12-31

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

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

#### 3 Byggnader och mark

##### Anskaffningsvärde

##### Byggnader

##### Lund Loket 1

##### Standardförbättringar

15 736 000	15 736 000
1 937 336	1 937 336
17 673 336	17 673 336

##### Avskrivningar enligt plan

##### Ingående avskrivningar

##### Årets avskrivningar

##### Utgående avskrivningar

-383 611	-238 407
-145 204	-145 204
-528 815	-383 611

<b>3 Byggnader och mark, forts</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>		
Byggnader, planenligt restvärde	17 144 521	17 289 725		
Mark	6 286 000	6 286 000		
<b>Totalt</b>	<b>23 430 521</b>	<b>23 575 725</b>		
<b>4 Taxeringsvärde</b>				
Byggnader	9 035 000	9 035 000		
Mark	6 715 000	6 715 000		
	<b>15 750 000</b>	<b>15 750 000</b>		
<b>5 Inventarier</b>				
Anskaffningsvärde	113 218	113 218		
Årets inköp	0	0		
Utgående anskaffningsvärde	113 218	113 218		
Avskrivningar enligt plan	-88 766	-66 122		
Årets avskrivningar	-22 643	-22 644		
Utgående avskrivningar	-111 409	-88 766		
	<b>1 809</b>	<b>24 452</b>		
<b>6 Eget kapital</b>				
	<b>Insatskapital</b>	<b>Fond för</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>
	<b>Upplåtelseavg</b>	<b>yttre</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>
	<b>egna bostadsr</b>	<b>underhåll</b>		
Årets förändringar av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	13 452 200	94 400	-269 087	-125 899
Disposition av föregående års resultat				
Balanseras i ny räkning			-173 149	125 899
Överföring till yttre fond		47 250		
Årets resultat				-72 426
Belopp vid årets utgång	13 452 200	141 650	-442 236	-72 426

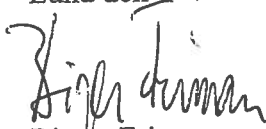



## 7 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Belopp	Ränta	Justeras	Nästa års amortering
Stadshypotek	2 579 500	3,68%	2010-10-30	0
Stadshypotek	3 164 800	2,2%	rörlig	0
Stadshypotek	3 123 600	3,1%	2006-12-30	0
Stadshypotek	300 839	4,89%	2007-03-30	32 700
Stadshypotek	259 874	4,97%	2007-04-30	27 500
Stadshypotek	584 954	4,78%	2007-04-30	61 900
	<b>10 013 567</b>			<b>121 100</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 121 100 kr årligen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 408 067 kr.

Lund den / 2006


  
Birger Friman  
Ordförande

  
Sara Edlund Fredholm

  
Erik Wetterberg

  
Sandra Almqvist Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

  
Ulrika Steidler  
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 2005. 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 2:e maj 2006



Ulrika Steidler