

ÅRSREDOVISNING 2006

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Loket avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01 till 2006-12-31.

Fastigheten

Brf Loket (organisationsnummer 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 och 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 15 750 000 kr varav byggnadsvärdet är 9 035 000 kr och markvärdet 6 715 000.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2006 i Västerkyrkan på Byggmästaregatan.

Styrelse fr.o.m. årsstämman 11 maj 2006:

Ordförande:	Tone Harangen nyval 2 år
Vice ordförande:	Tina Rasmussen nyval 2 år
Kassör:	Anna Wihlborg nyval 2 år
Sekreterare:	Sandra Almqvist Jonsson omval 1 år
Styrelsesuppleant:	Frank Sonander nyval 1 år
Styrelsesuppleant:	Lars-Ove Hansson omval 1 år
Styrelsesuppleant:	André Zandelin omval 1 år

Styrelse före årsstämman 11 maj 2006:

Ordförande:	Birger Friman
Vice ordförande:	Sara Edlund-Fredholm
Kassör:	Erik Wetterberg
Sekreterare:	Sandra Almqvist Jonsson
Styrelsesuppleant:	Lars-Ove Hansson
Styrelsesuppleant:	Erik Hallengren
Styrelsesuppleant:	André Zandelin

Avgående styrelsemedlemmar:

André Zandelin

Styrelsen har under året som gått haft 12 protokollförda sammanträden, 3 extraordinarie styrelsemöten samt årsstämman.

Revisorer

Internrevisor är Ulrika Steidler.

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

Firmatecknare

Två styrelsemedlemmar tecknar tillsammans föreningens firma.

Valberedning

Erik Wetterberg och Astrid Linderqvist valdes vid stämman 11 maj, 2006. Astrid Linderqvist avsade sig uppdraget februari 2007.

Överlåtelse under 2006

Lgh 5113 Ove Hanssons dödsbo till André Olsson
Lgh 5107 Birger Friman till Håkan Olin
Lgh 5115 Louis Momolu Flemister till Britt-Marie Melin
Lgh 5309 Anna Wedelin c/o L Öberg till Thomas Skarp
Lgh 5111 Ola Torstensson von Schantz till Olof Esbjörnsson
Lgh 5207 Magnus Höjgaard till Tobias Hansson
Lgh 5207 Angela Berggren till Tobias Hansson

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

Försäkringar

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

Föreningshändelser under året

- 1 Genomfört byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar oktober/november. I samband med detta höjdes hyrorna med 30 kronor från november 2006.
- 2 Genomfört installation av postfack i varje trapphus.
- 3 Genomfört installation av belysning vid entrén i varje trapphus.
- 4 Upprättat egen hemsida för föreningen (www.sbc.se/loket) och aktivt börjat använda föreningens e-post brf_loket@hotmail.com.
- 5 Genomfört vår- och höströjning i trädgården och gemensamma utrymmen.
- 6 Underskrivit avtal med SBC som är föreningens ekonomiförvaltare 2007-01-01 – 2007-12-31.
- 7 Ingått avtal med Lunds Renhållningsverk om sopsortering (avtalet träder i kraft 2007).
- 8 Inköp av ny tvättmaskin i tvättstuga 2.
- 9 Installerat lampor utomhus vid styrelserummet och vid cykelförrådet i Vävaregatan 12 A.

Föreningens medlemmar har under året hållits informerade genom löpande nyhetsbrev och uppdateringar på föreningens hemsida.

Ekonomi

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-421 911
Årets resultat	34 548
	-387 363

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	47 250
Balanseras i ny räkning	-434 613
	-387 363

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

Resultaträkning

	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Fastighetsintäkter		
Årsavgifter	1 360 207	1 357 140
Hysesintäkter	84 491	83 382
Övriga intäkter	92 412	73 526
Summa intäkter	1 537 110	1 514 048
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	118 024	92 014
El	38 439	25 245
Fjärrvärme	344 759	337 978
Vatten	55 308	46 769
Sophämtning, städning	67 397	80 693
Fastighetsförsäkring	38 023	37 647
Kabel-TV	92 413	85 376
Fastighetsskatt	79 500	78 788
Reparation och underhåll	34 108	232 691
Förbrukningsinventarier/material	1 712	149
Styrelsearvoden, medlemsrevision	41 075	40 654
Arbetsgivaravgifter	11 160	11 105
Redovisningstjänster m m	26 750	25 875
Övriga kostnader	10 382	15 420
Rot-bidrag	0	-61 388
Summa fastighetskostnader	-959 050	-1 049 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan Byggnader, inventarier	-174 200	-167 847
Rörelseresultat	403 860	297 185
Finansiella poster		
Ränteintäkter	4 363	7 791
Räntekostnader	-333 185	-368 375
Resultat före skatt	75 038	-63 399
Skatt		
Årets skattekostnad	-40 490	-9 027
Årets resultat	34 548	-72 426

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1,2	23 937 830	23 430 521
Inventarier	3	0	1 809
		23 937 830	23 432 330
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		2 369	2 200
Övriga fordringar		18 173	80 520
Förutbetalda kostnader		89 837	69 261
Bank		409 510	283 621
		519 889	435 602
Summa tillgångar		24 457 719	23 867 932

Eget kapital och skulder	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital	4		
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		48 900	141 650
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-421 911	-442 236
Årets resultat		34 548	-72 426
		13 113 737	13 079 188
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	10 551 467	10 013 567
Leverantörsskulder		126 101	1 570
Skatteskulder		90 268	104 503
Övriga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond		498 333	513 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 813	155 770
		11 343 982	10 788 744
 Summa eget kapital och skulder		24 457 719	23 867 932

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för skulder till kreditinstitut	10 633 000	10 633 000
Fastighetsinteckningar		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning sker enligt progressiv plan på byggnader och enligt rak avskrivningsplan på standardförbättringar och inventarier. Planerna baseras på anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnad	0,6%
---------	------

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Standardförbättringar	
- stambyte	25 år
- balkonger	40 år
- skyddsörrar	25 år

Inventarier	5 år
-------------	------

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Upplysningar till enskilda poster

1 Byggnader och mark	2006-12-31	2005-12-31
Anskaffningsvärde		
Byggnader		
Lund Loket 1	15 736 000	15 736 000
Standardförbättringar vid årets början	1 937 336	1 937 336
Årets standardförbättring, skyddsörrar	679 700	0
	18 353 036	17 673 336
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-528 815	-383 611
Årets avskrivningar	-172 391	-145 204
Utgående avskrivningar	-701 206	-528 815
Byggnader, planenligt restvärde	17 651 830	17 144 521
Mark	6 286 000	6 286 000
Totalt	23 937 830	23 430 521
2 Taxeringsvärde		
Byggnader	9 035 000	9 035 000
Mark	6 715 000	6 715 000
	15 750 000	15 750 000
3 Inventarier		
Anskaffningsvärde	113 218	113 218
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	113 218	113 218
Avskrivningar enligt plan	-111 409	-88 766
Årets avskrivningar	-1 809	-22 643
Utgående avskrivningar	-113 218	-111 409
	0	1 809

4 Eget kapital	Insatskapital Upplåtelseavg egna bostadsr	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	13 452 200	141 650	-442 235	-72 426
Disposition av föregående års resultat				
Balanseras i ny räkning			-119 676	72 426
Överföring till yttre fond		47 250		
Överföring från yttre fond		-140 000	140 000	
Årets resultat				34 548
Belopp vid årets utgång	13 452 200	48 900	-421 911	34 548


5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Justeras	Nästa års amortering
Stadshypotek	2 579 500	3,68%	2010-10-30	0
Stadshypotek	3 164 800	2,20%	rörlig	0
Stadshypotek	3 123 600	4,31%	2008-12-30	31 236
Stadshypotek	268 139	4,89%	2007-03-30	32 700
Stadshypotek	232 374	4,97%	2007-04-30	27 500
Stadshypotek	523 054	4,78%	2007-04-30	61 900
Stadshypotek	660 000	4,01%	2009-10-30	0
	10 551 467			153 336

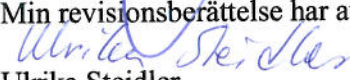
Beräknad amortering de närmaste fem åren är 153 336 kr årligen. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 784 787 kr.

Lund den 23/4 2007


Tone Christin Harangen
Ordförande


Anna Wihlborg
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits den 7/5 2007


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 7:e maj 2006



Ulrika Steidler

Specifikation till balansräkning per 2006-12-31

Tillgångar

Byggnader och mark

Byggnader (konto 1111 och 1119)

Anskaffningsvärde 2000	15 736 000:00	
Avskrivningar t o m 051231	-363 895:00	
Årets avskrivning 0,6%	<u>-94 416:00</u>	15 277 689:00

Standardförbättringar (konto 1120 och 1129)

Anskaffningsvärde 2001	156 944:00	
Årets anskaffningar:		
Säkerhetsdörrar	664 700:00	
Ljusarmaturer trapphus	15 000:00	
Avskrivningar t o m 051231	-31 390:00	
Årets avskrivning 4%	<u>-33 465:00</u>	771 789:00

Balkonger (konto 1121 och 1128)

Anskaffningsvärde 2002/03	1 780 392:00	
Avskrivningar t o m 051231	-133 530:00	
Årets avskrivning 2,5%	<u>-44 510:00</u>	1 602 352:00

Mark (konto 1130)

Anskaffningsvärde	<u>6 286 000:00</u>	23 937 830:00
-------------------	---------------------	---------------

Inventarier

Maskiner och andra tekn anl (konto 1210 och 1219)

IB anskaffningsvärde	104 175:00	
Avskrivningar t o m 051231	<u>-104 175:00</u>	0:00

Bostadsrättsföreningen Loket
Org nr 716406-3971

Inventarier, forts		0:00	
<i>Inventarier och verktyg (konto 1220 och 1229)</i>			
IB anskaffningsvärde	9 042:50		
Avskrivningar t o m 051231	-7 233:50		
Årets avskrivning 20%	<u>-1 809:00</u>	<u>0:00</u>	0:00
Hysesfordringar (konto 1510)			
Lgh 5109	30:00		
Lgh 5212	2 312:00		
Lgh 5214	30:00		
Lgh 5215	<u>-3:00</u>		2 369:00
Övriga fordringar			
<i>Andra kortfristiga fordringar (konto 1680)</i>			
Handelsbanken, dubbelbet avgift	273:00		
Tillval skyddsörrar enl förteckning	<u>17 900:00</u>		18 173:00
Förutbetalda kostnader (konto 1790)			
Kabel-TV jan-mars	24 208:00		
Fastighetsförsäkring 11,5/12 38 179	36 588:00		
Kredit fjärrvärme	27 471:00		
HB årsavgift 2007	1 250:00		
Bankfack 2007	<u>320:00</u>		89 837:00
Bank			
<i>Bank (konto 1940, 1941)</i>			
SHB konto nr 6759 396 974 368	129 102:71		
SHB konto nr 112 486 878	<u>280 407:30</u>		<u>409 510:01</u>
Summa tillgångar			24 457 719:01

Bostadsrättsföreningen Loket
Org nr 716406-3971

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)

IB 141 650:00
Enl årsstämma, avsatt 47 250:00
Enl årsstämma, upplöst -140 000:00 48 900:00

Balanserat resultat (konto 2098)

IB -442 235:73
Fg års resultat -72 425:50
Enligt årsstämma, avsatt -47 250:00
Enl årsstämma, upplöst 140 000:00 -421 911:23

Årets resultat (konto 2099) 34 547:60

Medlemmarnas reparationsfond (konto 2286)

Enligt bokföringen 498 333:64
Enligt separat förteckning 488 788:64

Skulder till kreditinstitut (konto 2351 – 2354)

Stadshypotek
Nr 447642 3 123 600:00
Nr 497409 2 579 500:00
Nr 292 870 3 164 800:00
Nr 369371 268 139:00
Nr 372226 232 374:00
Nr 373274 523 054:00
Nr 538394 660 000:00 10 551 467:00

Bostadsrättsföreningen Loket
Org nr 716406-3971

Leverantörsskulder (konto 2440)

Handelsbanken	320:00	
Handelsbanken	1 250:00	
Lunds Renhållningsverk	3 522:00	
Lunds Energi	15 802:00	
Lunds Energi Fjärrvärme	49 444:00	
Svenska Skydd	32 900:00	
Lunds Renhållningsverk	3 639:00	
Rev Dahlberg & Gabrielsson	9 125:00	
Samhall	6 123:00	
Samhall	<u>3 976:00</u>	126 101:00

Skatteskulder (konto 2510)

S 06	41 180:00	
S 07		
Fastighetsskatt		
0,5% 15 600 000	78 000:00	
1% 150 000	1 500:00	
Schablonskatt tax 07	40 490:00	
Prel betalt 9 x 7 878	<u>-70 902:00</u>	90 268:00
Beräkning schablonskatt		
3% x 15 750 000	472 500	
Ränteintäkter	3 396	
Ränteintäkter ej sk pl	-967	
Räntekostnader	-331 742	
Räntekostnader ej avdr	<u>1 424</u>	
	144 611	
28% = 40 490		

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden (konto 2910)

Styrelse juni-dec 06	23 158:00	
Revision avs 06	<u>1 200:00</u>	24 358:00

Upplupna arbetsgivaravgifter (konto 2940)

27,28% 24 358		6 644:00
---------------	--	----------

Bostadsrättsföreningen Loket
Org nr 716406-3971

e(e)
2006-12-31

Bostadsrättsföreningen Loket
Org nr 716406-3971

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter, trpt**

31 002:00

Upplupna räntekostnader (konto 2960)

Nov, dec 1 430 903

10 625:00

Förutbetalda hyror och årsavgifter (konto 2970)

Enligt separat förteckning

24 128:00

Övriga kostnader (konto 2990)

Utlägg av medlem 58:00

Ber redovisning, bokslut 12 000:00

12 058:00

77 813:00

Summa skulder och eget kapital

24 457 719:01