

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Kort historik om fastigheten

Byggnaderna uppfördes 1945 och ritades liksom de övriga gula tegelhusen på Lokföraregatan av den erkända arkitekten Ingeborg Hammarskjöld-Reiz. Det är för sin tid anmärkningsvärt då få arkitekter var kvinnor eftersom fram till 1921 hade det varit förbjudet för kvinnor att utbilda sig till arkitekt. Efter ett fåtal ägare köpte Sven Andersson fastigheten år 1988 och förvaltade den fram till våren 2000 då han avled. Sven var en mycket omtyckt hyresvärd som månade om hyresgästerna och satsade på att förbättra fastigheten under devisen ”En renare och mänskligare värld för våra barn och barnbarn”. Den 15 december samma år förvärvade föreningen fastigheten Loket 1 och tog över driften. Föreningen äger tomten.

Lunds Kommuns Bevaringsprogram har klassat Loket 1 till att vara ”kulturhistoriskt värdefull”. I utlåtandet sägs bland annat att ”fastigheten är den enda i området som till väsentliga delar är bevarad i originalutförande”.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-15. När Brf Loket bildades övertogs en vilande förening som omregistrerades 2000-05-04 till firma Brf Loket och då registrerades också nuvarande stadgar. Den ekonomiska planen registrerades 2000-12-01.

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av två flerbostadshus med tre våningar samt källare och vind vardera. Fastigheten taxeras efter värdeår 1945. Total markyta är 5044 m² och total lägenhetsyta är 2685 m². Därutöver tillkommer gemensamma utrymmen och förrådslokaler.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme från Lunds Energi.

Fastigheten är sedan 2012-05-01, då föreningen bytte försäkringsbolag, fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Skadedjursbekämpning ingår och utförs av Anticimex. Fram till och med 2012-04-30 gällde försäkring enligt årsredovisningen för 2010.

Lägenheter och förrådslokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och föreningens sista tidigare hyreslägenhet låg ute till försäljning vid utgången av räkenskapsåret.



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
9	18	24
ca 27 m ²	ca 45 m ²	ca 68 m ²

Tre förrådslokaler hyrs ut till medlemmar.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen var 50 stycken vid utgången av året och föreningen hade då 84 medlemmar jämfört med 86 st vid ingången av året. En överlåtelseavgift på 2,5 % och en pantsättningsavgift på 1 % tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. En medlemsansökan i samband med en överlåtelse ska inkludera ett personligt presentationsbrev från var och en som ansöker om medlemskap. Styrelsen tar en kreditupplysning före godkännande av nya medlemmar. Varje medlem måste äga minst 10 % av bostadsrätten.

Av föreningens medlemslägenheter har sju överlåtits under året. Dessutom har en tidigare hyreslägenhet (5103) upplåtits som bostadsrätt efter följförsäljning. Följande överlåtelser har ägt rum:

Lgh	Säljare	Köpare
5103	Brf Loket	Mattias Törnqvist och Emily Eriksson
5114	Malin Meiby	Sara Rudolfsson
5105	Anna Maria Åmark	Max Åmark och Lena Åmark
5117	Hannah och Gull-Inger Kjellander	Jenny Algotsson
5209	Lina Wiklöf	Anna Bryngelsson
5302	Kristina och Martin Möllerstedt	Martin Andersson och Hilde Zellman Frandsen
5315	Christian Winnberg, 50%	Anna Johannisson behåller 50% Jacob Johannisson köper 50%

Samtliga överlåtelser har godkänts av styrelsen och nya medlemmar hälsas hjärtligt välkomna till föreningen.

Föreningen har en restriktiv policy för upplåtelse i andra hand. Styrelsen har beviljat fyra nya upplåtelser i andra hand. Under året har fyra lägenheter varit uthyrda i andra hand.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011 i Västerkyrkan på Byggmästaregatan. Den 3 oktober 2011 hölls en extra föreningsstämma för att välja nya medlemmar till styrelsen.

Styrelsen

Stämman beslutade att arvodera styrelsen med 61 200 kr och internrevisorn med 1500 kr.



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Ledamöter:

Mats Pehrson	100519-2012	Ordförande
Stefan Dahlin	111003-2013	Vice ordf.
Johan Persson	111003-2012	Sekreterare
Linda Gustafsson	100216-2012	
Martin Andersson	111003-2013	
Stefan Nordén	110519-111003	Avgått
Magnus Strandh	100519-110519	Avgått
Robin Simonsson	101012-110519	Avgått
Lina Wiklöf	101012-110519	Avgått

Suppleanter:

Lars-Ove Hansson	100519-2012	
Karl-Henrik Persson	111003-2013	
Stefan Nordén	100519-110519	Se ovan
Andreas Lökken	100519-110225	Avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för tre ledamöter och en suppleant. En vakans som suppleant finns sedan tidigare och dessutom har Karl-Henrik Persson aviserat att han avgår efter stämman. Det innebär att det finns 3 ledamötsposter och 3 suppleantposter att tillsätta på stämman.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden utöver ordinarie och extra stämma.

Revisorer

Lena Svahn på Lena Svahn Revisionsbyrå AB har varit föreningens auktoriserade revisor. På ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011 valdes Staffan Lindberg till intern revisor. Magnus Strandh valdes till intern revisorssuppleant.

Valberedning

På ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011 valdes Linda och Jakob Riddar.

Firmatecknare

Två styrelseledamöter tecknar tillsammans föreningens firma.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC). Samhall har svarat för den tekniska förvaltningen sedan nytt avtal ingåtts 1 mars 2011.

Alla lägenheter är anslutna till ett fastighetsnät för kabel-TV och Internet. Nuvarande tjänsteleverantör för TV och Internet är Com Hem. Kostnaden för TV är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen. För Internet ingår varje medlem eget avtal med Com Hem.

Källsortering av glas, metall, hårdplast, förpackningar/kartong, tidningar, batterier och glödlampor/lysrör är obligatoriskt för alla boende. Från och med 2012 skall man även sortera matavfall enligt Lunds kommuns miljöinitiativ.

Föreningen använder ett skyddat lås- och nyckelsystem som administreras av styrelsen.



På Lokets hemsida www.sbc.se/loket finns viktig information till medlemmar, mäklare, säljare och köpare vid överlåtelse.

Föreningens medlemmar har under året informerats genom anslag och föreningens hemsida, vilken har uppdaterats kontinuerligt.

Viktiga händelser, beslut och åtgärder under året

1. Styrelsen beställde under våren en container från Renhållningsverket för att möjliggöra för medlemmar att rensa i sina förråd etc.
2. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för bostadsrätterna med 3 % från och med den 1 juli 2011, med bakgrund av ökade rörelsekostnader (uppvärmning, ränta o.dyl.).
3. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för bostadsrätterna med 2 % från och med den 1 januari 2012 på grund av ökade rörelsekostnader i samband med pågående stora renoveringsåtaganden.
4. Hyrorna för de två lägenheter som har upplåtits med hyresrätt var oförändrade.
5. Styrelsen har granskat förslaget till detaljplan för kvarteret Kristallen 1 m.fl., vilka gränisar till och i viss mån även omfattar Loket 1. Ett yttrande med styrelsens synpunkter på detaljplanen har skickats till Stadsbyggnadskontoret i Lund som inte tog någon särskild hänsyn till föreningens synpunkter.
6. I mars besiktigade konsult Niklas Johansson från Bredablick Förvaltning AB fastigheten. Resultatet blev en första version av Lokets underhållsplan 2011-2040. Tidpunkt och uppskattad kostnad för en del åtgärder återstår att revidera. Styrelsen har redan börjat arbeta med förbättringsarbeten som står i underhållsplanen.
7. Avtal med Lunds kommun har upprättats gällande ingrepp på fastigheten vid korsningen Lokföraregatan / Vävaregatan.
8. En gammal vattenstam (som stod under tryck) för tappvatten till treornas badrum på Vävaregatan 12C har kopplats bort och demonterats.
9. Styrelsen har genom mäklare i december sålt lägenhet 5103 som bostadsrätt (föreningens näst sista hyreslägenhet).
10. Styrelsen har renoverat föreningens sista hyreslägenhet, 5216; dragit ny el, slipat och lackat parkettgolv, bredspacklat och målat väggar, totalrenoverat kök samt öppnat upp väggen mellan kök och rum. Lägenheten lades ut till försäljning i slutet av december.
11. Lagat en läcka på avloppsroren i 5316 genom att öppna upp gipstaket i 5216 där spår av läckan upptäcktes.
12. Styrelsen anlät Bredablick Förvaltning för att projektleda renoveringar under året och tog hjälp av tidigare styrelseledamot Magnus Strand för att sammanställa förfrågningsunderlag och sköta upphandlingen.
13. Fastighetens alla skorstenar renoverades under juli – september. Arbetet utfördes av Pemasad efter upphandling av totalentreprenad.
14. Föreningens avloppsstammar renoverades genom s.k. relining under perioden oktober – januari. Arbetet utfördes av Svensk Rörinfordring AB efter upphandling av totalentreprenad.
15. I samband med relining av avloppen har samlingsledningar spolats och rensbrunnar rensats.
16. OVK – Obligatorisk ventilationskontroll utfördes i fastighetens samtliga lägenheter under november – december.
17. Styrelsen har förhandlat med Svenska Skydd AB om en garantiåtgärd på Lokföraregatans postboxar.
18. Styrelsen har under året arbetat med upphandling för renovering av tappvattenstammar (gästtoaletterna på Vävaregatan) och byte av avstängningskranar på värmesystemet.
19. Styrelsen har under året arbetat med upphandling för renovering eller byte av fönster.



Väsentliga händelser sedan årsskiftet

1. Styrelsen har i januari 2012 sålt lgh 5216 som var föreningens sista hyreslägenhet och den upplåts sedan 2012-01-30 som bostadsrätt.
2. Styrelsen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar med Anticimex som skadedjursbekämpare från och med 2012-05-01. Detta sänkte försäkringspremien från ca 38.000 kr/år till ca 24.000 kr/år. Försäkringsvillkoren motsvarar vår tidigare försäkring förutom på de punkter där föreningen kan anses ha varit överförsäkrade.
3. Styrelsen har valt NVS som entreprenör för att byta tappvattenstammar till gästtoaletterna på Vävaregatan 12A-C samt byte av värmesystemets avstängningskranar och rör i källaren. Entreprenaden ska påbörjas i början av maj 2012.

Ekonomisk sammanfattning

Intäkter och likviditet

Försäljning av hyreslägenheter under året har ökat likviditeten men påverkar inte resultatet:

- Lgh 5103, 3 rok, såldes orenoverad i december 2011 för 1,300.000 kr minus 35.000 kr i mäklararvode.
- Lgh 5216, 1 rok, såldes renoverad i januari 2012 för 1.125.000 kr minus 30.000 kr i mäklararvode.

Renoveringskostnader

De stora renoveringskostnaderna under året har varit:

- Renovering av skorstenarna, 575.000 kr inkl moms
- Renovering av lgh 5216 inför försäljning, ca 135.000 kr inkl moms
- Renovering av avloppen, ca 1.000.000 kr inkl moms, dessa bokförs dock under 2012 eftersom entreprenaden avslutades efter utgången av räkenskapsåret

Under 2012 planeras följande stora renoveringar

- Renovering av tappvattenstammar till gästtoaletterna på vävaregatan 12A – C samt renovering av värmesystemets avstängningskranar och rör i källaren i hela fastigheten, uppskattad kostnad ca 1.200.000 kr inkl moms
- Styrelsen utvärderar om fastighetens fönster bör målas eller bytas. Uppskattad kostnad för målning är från ca 700.000 kr inkl moms. Uppskattad kostnad för byte av fönster är från ca 2.800.000 kr inkl moms. Väljer vi att måla utförs åtgärden 2012 om möjligt. Ärendet kommer att diskuteras vid årets stämma.

Lånesituation

Föreningen har inte behövt öka sin belåning under året trots stora renoveringar tack vare försäljningen av lgh 5103 och 5216. Under 2012 och framåt står föreningen inför ytterligare några stora renoveringar som likviditetsmässigt till viss del kommer att kunna finansieras genom försäljningen av lgh 5216. Det är dock sannolikt att föreningen kommer behöva öka belåningen under 2012 eller 2013. Under våren 2011 beslutade styrelsen att sträva efter att alltid ha åtminstone ca 40% av lånen bundna på 3 år eller längre för att minska risken för stora svängningar i räntekostnaderna. Vid tidpunkten var ca 90% av föreningens lån röliga.

Övriga förändringar intäkter och kostnader

- Under tiden lgh 5216 renoverades hade föreningen ingen intäkt från varken hyra eller avgift, vilket påverkat intäkterna negativt. Det samma gällde för 5103 under december då lägenheten såldes.
- Bytet av försäkring innebär en kostnadsminskning som motsvarar ca 1% av avgifterna/år.

**Resultat och ekonomin framöver**

Föreningen redovisar för 2011 ett relativt stort negativt resultat vilket har sin förklaring i de investeringar renovering av skorstenar samt lgh 5216 har inneburit. Att under några enstaka år gå med förlust i samband med stora renoveringar är varken konstigt eller ovanligt och är inget nödvändigt skäl till oro. Våra nyligen avslutade renoveringar och planerade renoveringar inom snar framtid kommer att öka föreningens avskrivningar och lånebehov. Båda delar påverkar resultatet negativt. Dessutom kommer föreningen antagligen behöva öka amorteringen på lånen för att möta väntat behov av upplåning vid framtida renoveringar. För att föreningens resultat inte fortlöpande skall vara negativt kommer detta sannolikt att kräva att avgifterna höjs med grovt uppskattat 3 – 5% per år de närmaste åren. Nivån kan påverkas åt båda hållen av både interna och externa faktorer så som oförutsedda kostnader och utvecklingen av det ekonomiska läget i omvärlden - framför allt energipris- och ränteutveckling. Styrelsen kommer fortsätta att arbeta med underhållsplanen för att kunna utarbeta en mer detaljerad och långsiktig ekonomisk plan vilket ger ett bättre underlag för att uppskatta om avgiften ligger på en lagom nivå långsiktigt.

Bokslut och disposition

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2685 kvm bostäder och 62 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	647	637	607	568
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 817	3 870	3 921	3 971
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	15	18
Värmekostnad/kvm totalyta	149	157	141	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	20	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	126	85	108	165

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-621 443
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-152 608
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 000
summa ansamlad förlust	-852 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	250 000
att i ny räkning överförs	-602 051

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 733 388

1 729 644

Övriga rörelseintäkter

47 016

51 024

1 780 404

1 780 668

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-136 013

-134 747

Reparationer

-88 599

-17 450

Periodiskt underhåll

-687 077

-106 405

Taxebundna kostnader

-580 707

-598 714

Övriga driftskostnader

-84 589

-85 580

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-66 402

-65 127

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-130 554

-107 912

Personalkostnader

-51 371

-84 863

Avskrivningar

-236 803

-236 803

-2 062 116

-1 437 601

RÖRELSERESULTAT

-281 712

343 067

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

7 464

1 963

Räntekostnader

-347 195

-234 634

-339 731

-232 671

ÅRETS RESULTAT

-621 443

110 395



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	22 949 985	23 185 321
Pågående byggnation	Not 4	930 010	0
Maskiner och inventarier	Not 5	979	2 447
		<u>23 880 975</u>	<u>23 187 768</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

23 880 975

23 187 768

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar		2 250	2 215
Förutbetalda kostnader	Not 6	24 975	23 006
		<u>27 225</u>	<u>25 221</u>

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		7 130	759 440
SBC klientmedel i SHB		1 348 737	311 037
		<u>1 355 867</u>	<u>1 070 478</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 383 092

1 095 699

SUMMA TILLGÅNGAR

25 264 067

24 283 466



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser
Upplåtelseavgifter
Egna bostadsrätter
Fond för yttre underhåll

Not 8

13 479 000
1 458 200
-185 000
292 639
15 044 839

13 479 000
494 200
-521 000
321 044
13 773 244

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust
Årets resultat

-230 608
-621 443
-852 051

-369 409
110 395
-259 013

SUMMA EGET KAPITAL

14 192 788

13 514 231

AVSÄTTNINGAR

Medlemmarnas reparationsfond

Not 9

270 266
270 266

300 266
300 266

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 10

9 758 940
9 758 940

9 887 761
9 887 761

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga kortfristiga skulder
Upplupna kostnader
Förutbetalda avgifter och hyror

Not 10

Not 11

127 100
644 893
3 735
21 579
105 549
139 217
1 042 073

134 284
128 188
2 888
1 370
187 192
127 287
581 209

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

25 264 067

24 283 466

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 10

10 633 000
inga

10 633 000
inga

Ansvarsförbindelser

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Maskiner & Inventarier	5 år	5 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 675 056	1 650 379
Hysesintäkter	58 332	79 265
	1 733 388	1 729 644

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	74 560	75 252
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 111	13 248
Fastighetsskötsel gård beställning	5 600	0
Snöröjning/sandning	1 281	5 870
Städning entreprenad	31 640	36 961
OVK Obl. Ventilationskontroll	11 350	0
Bevakning	3 583	3 416
Förbrukningsmateriel	4 888	0
	136 013	134 747

Reparationer

Hyseslägenheter	45 395	0
Gemensamma utrymmen	0	1 202
Tvättstuga	1 119	4 787
Lås	16 936	4 978
VVS	14 004	2 931
Ventilation	11 145	0
Fönster	0	2 566
Skador/klotter/skadegörelse	0	986
	88 599	17 450

Periodiskt underhåll

Lägenhet	39 473	231
Gemensamma utrymmen	50 650	0
Tvättstuga	0	37 133
Lås	6 954	13 019
Stambyte	0	4 805
Elinstallationer	0	51 217
Tak	590 000	0
	687 077	106 405



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Taxebundna kostnader

El	43 217	38 649
Värme	409 524	430 070
Vatten	64 755	66 354
Sophämtning/renhållning	63 211	63 641
	580 707	598 714

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 265	31 571
Kabel-TV	48 324	54 009
	84 589	85 580

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

66 402 **65 127**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	131	94
Revisionsarvode extern revisor	10 920	7 125
Föreningskostnader	3 290	4 206
Styrelseomkostnader	-2 035	3 386
Förvaltningsarvode	70 125	68 246
Administration	3 597	8 468
Korttidsinventarier	196	516
Konsultarvode	39 000	9 500
Föreningsavgifter	0	240
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 330
Övriga driftskostnader	0	800
	130 554	107 912

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	39 972	64 936
Sociala kostnader	11 399	19 927
	51 371	84 863

Avskrivningar

Byggnad	157 360	157 360
Förbättringar	77 976	77 976
Inventarier	1 468	1 468
	236 803	236 803

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 062 116 **1 437 601**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	24 639 036	24 639 036
Utgående anskaffningsvärde	24 639 036	24 639 036

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 453 715	-1 218 380
Årets avskrivningar enligt plan	-235 335	-235 335
Utgående avskrivning enligt plan	-1 689 051	-1 453 715

Planenligt restvärde vid årets slut

22 949 985 **23 185 321**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

6 286 000 **6 286 000**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	26 000 000	26 000 000

MP 2011
MA JP

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder

26 000 000

26 000 000

26 000 000**26 000 000****Not 4****PÅGÅENDE BYGGNATION****2011-12-31****2010-12-31**

Pågående om- och tillbyggnad

930 010

0

930 010**0****Not 5****MASKINER OCH INVENTARIER****2011-12-31****2010-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

120 558

120 558

Nyanskaffningar

0

0

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående anskaffningsvärde**120 558****120 558****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-118 111

-116 643

Årets avskrivningar enligt plan

-1 468

-1 468

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-119 579****-118 111****Redovisat restvärde vid årets slut****979****2 447****Not 6****2011-12-31****2010-12-31****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Com Hem

12 584

11 909

Försäkring

12 391

11 097

24 975**23 006**



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 479 000	0	0	13 479 000
Upplåtelseavgifter	1 458 200	964 000	0	494 200
Egna bostadsrätter	-185 000	336 000	0	-521 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	292 639	78 000	-106 405	321 044
Summa bundet eget kapital	15 044 839	1 378 000	-106 405	13 773 244
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-230 608	-78 000	216 801	-369 409
Årets resultat	-621 443	-621 443	-110 395	110 395
Summa ansamlad förlust	-852 051	-699 443	106 406	-259 013
Summa eget kapital	14 192 788	678 557	1	13 514 231

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	321 044	239 850
Reservering enligt stadgar	78 000	78 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	80 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-106 405	-76 806
Vid årets slut	292 639	321 044

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	300 266	344 862
Ianspråktagande	-30 000	-44 596
Vid årets slut	270 266	300 266

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,200 %	124 610	142 100	2014-04-30
Stadshypotek AB	4,200 %	280 494	319 862	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,750 %	646 800	653 400	2012-10-30
Stadshypotek AB	4,300 %	3 141 064	3 164 800	2014-03-30
Stadshypotek AB	4,050 %	2 579 500	2 579 500	Rörligt
Stadshypotek AB	4,140 %	2 969 292	2 999 904	Rörligt
Stadshypotek AB	4,630 %	144 280	162 479	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 886 040	10 022 045	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-127 100	-134 284	
		9 758 940	9 887 761	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 250 540 Kr.



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	4 095	4 712
Värme	49 752	63 395
Sophämtning	5 590	5 153
Extern revisor	11 220	11 300
Arvoden	1 500	61 200
Sociala avgifter	471	19 700
Ränta	22 921	17 710
Styrelseomkostnader	0	2 522
Ventilation	10 000	0
Arvode internrevisor	0	1 500
	105 549	187 192

LUND den 7/5 2012

MA

Martin Andersson
Ledamot

SD

Stefan Dahlin
Ledamot

Linda Gustafsson
Ledamot

MP

Mats Pehrson
Ledamot

JP

Johan Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2012

Lena Svahn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Loket
Organisationsnummer 716406-3971

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2010 reviderades av annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad den 9 maj 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund/den 8 maj 2012


Lena Svahn
Auktoriserad revisor

INTERN REVISORSBERÄTTELSE

Undertecknad har som intern revisor för Brf Loket granskat styrelsens protokoll och årsberättelse inklusive den ekonomiska sammanfattningen och bokslutet utifrån föreningens stadgar och allmän praxis.

Jag finner att styrelsens medlemmar genomfört sitt uppdrag i enlighet med dessa stadgar och i stort allmän praxis.

Som intern revisor rekommenderar jag att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för perioden 1 januari – 31 december 2011.

Lund 2012-04-30



Staffan I. Lindberg