

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012.

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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Skadedjursbekämpning ingår och utförs av Anticimex.

Lägenheter och förrådslokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

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

Två förrådslokaler hyrs ut till medlemmar och två hyrs ut till en tidigare medlem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen var 51 stycken vid utgången av året och föreningen hade då 88 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 sex överlåtits under året varav en två gånger. Dessutom har en tidigare hyreslägenhet (5216) upplåtits som bostadsrätt efter följsäljning. Följande överlåtelser har ägt rum:

Lgh	Säljare	Köpare
5204	Hannes Sternbeck Fryxell	Robert Christensen
5210	Patrik Andersson	Jon Hedelin
5210	Jon Hedelin	Eva Smerling Winman och Charlotta Winman
5211	Johan Persson	Emelie Nilsson
5216	Brf Loket	Isak Gertman
5217	Andreas Paulsson	Torgny Hiller
5306	Fredrik Borglund och Lisa Hammarlund	Sofia Henriksen och Peter Pernemalm
5316	Karl-Henrik Persson och Ulf Persson	Erik Walldén, Johan Walldén och Susanne Walldén

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 under året beviljat fem upplåtelser i andra hand.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012 i Västerkyrkan på Byggmästaregatan.

Styrelsen

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



Org nr
716406-3971

Ledamöter:

Mats Pehrson	120522-2013	Ordförande och ekonomi
Stefan Dahlin	111003-2013	Vice ordf.
Martin Andersson	111003-2013	
Mattias Törnqvist	120522-2014	
Linda Gustafsson	120522-121231	Avgått
Mats Pehrson	100519-120522	Omvald
Linda Gustafsson	100216-120522	Omvald
Johan Persson	111003-120522	Avgått

Suppleanter:

Lars-Ove Hansson	120522-2014	
Håkan Hedin	120522-2014	
Susan Parwini	120522-2013	
Lars-Ove Hansson	100519-120522	Omvald
Karl-Henrik Persson	111003-120522	Avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för tre ledamöter och en vakans finns sedan tidigare. Dessutom löper mandatperioden ut för en suppleant. Det innebär att det finns fyra ledamötsposter och en suppleantpost att tillsätta på stämman.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden utöver ordinarie stämma.

Under året har medlem Magnus Strandh varit adjungerad av styrelsen att vara föreningens kontaktperson med ansvar för att driva vatten- och värmesystemsrenoveringarna.

Revisorer

Lena Svahn på Lena Svahn Revisionsbyrå AB har varit föreningens auktoriserade revisor. På ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2012 valdes Staffan Lindberg till intern revisor. Paul Olsson valdes till intern revisorssuppleant.

Valberedning

På ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2012 valdes Lina Sofie Sandin 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.

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 infördes även sortering av matavfall enligt Lunds kommuns miljöinitiativ.

MA
MP SP

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 beslutade att höja månadsavgifterna för bostadsrätterna med 7 % från och med den 1 januari 2013 för att ta höjd för väntade kostnadsökningar i närtid.
2. Styrelsen har genom mäklare i januari sålt lägenhet 5216 som bostadsrätt (föreningens sista hyreslägenhet).
3. Styrelsen anlidade Bredablick Förvaltning för att projektleda renoveringar under året och tog hjälp av tidigare styrelseledamot Magnus Strandh för att driva projektet eftersom han varit med och dragit igång upphandlingen.
4. Styrelsen anlidade NVS som entreprenör för att byta tappvattenstammar till gästtoaletterna på Vävaregatan 12A-C samt byte av värmesystemets avstängningskranar och rör för varmvatten i källaren. Dessutom lät styrelsen NVS byta föreningens alla radiatorventiler.
5. Styrelsen anlidade EVU och Stjernfeldts VVS för att byta termostater till föreningens alla radiatorer samt att göra en injustering av värmesystemet samt uppdatering/renovering av föreningens värmecentral/-system.
6. Styrelsen har under året försökt utreda vilken åtgärd av föreningens fönster som borde göras. Borde de renoveras/målas eller bytas? Åsikterna går isär mellan olika tillfrågade inom branschen.

Väsentliga händelser sedan årsskiftet

1. OVK – Obligatorisk ventilationskontroll – i OVK som utfördes i december 2011 underkändes föreningen på några punkter. Ombesiktning genomfördes och blev godkänd under februari 2013. OVK ska genomföras vart sjätte år.
2. Styrelsen anlidade Kabona för att uppgradera till en modernare och energieffektivare regulator i värmecentralen.
3. Tubus som utförde renovering av föreningens avloppsstammar 2011 har tagit på sig att åtgärda även gamla blindade stick från borttagna pentryn på Vävaregatan som missades 2011. Detta behöver göras eftersom de utgör en risk för kostsamma vattenläckage. Åtgärden väntas äga rum strax efter föreningsstämman.
4. Styrelsen kommer uppmana alla medlemmar som har orenoverade badrum med golvbrunn från när huset byggdes att totalrenovera sina badrum. Uppstår en vattenläcka pga icke fungerande tätskikt i badrummet ligger ansvaret för uppkomna kostnader på medlemmen, detta framgår av både stadgar och bostadsrättslagen.

Ekonomisk sammanfattning

Intäkter och likviditet

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

- Lgh 5216, 1 rok, såldes renoverad i januari 2012 för 1.125.000 kr minus 30.000 kr i mäklararvode, och ca 135.000 kr i renoveringskostnader (som bokfördes redan 2011).

Renoveringskostnader

De stora renoveringskostnaderna under året har varit:

- Renovering av avloppen, ca 1.120.000 kr, bokförs som en förbättring av fastigheten och skrivs av på 30 år. Entreprenaden utfördes hösten 2011 och avslutades i februari 2012.
- Följande renoveringar kostade ca 1.250.000 kr och skrivs av på 30 år.
 - Nya tappvattenstammar till gästtoaletterna på Vävaregatan 12A-C
 - Nya avstängnings- och injusteringsventiler till värmestammarna
 - Nya tappvarmvattenstammar i källaren (huvudledningarna)
 - Nya avstängningsventiler på tappvattenstammarna
- Renovering och modernisering av värmesystemet, totalt ca 460.000 kr, skrivs av på 15 år.
 - Nya injusteringsbara radiatorventiler till alla radiatorer
 - Injustering av radiator- och stamventiler
 - Nya termostater till alla radiatorer
 - Nytt expansionskärl
 - Ny cirkulationspump
 - Ny regulator inklusive renovering och modernisering av värmecentralen omfattande byten av bl.a. motorställdon, fjärrvärmeventiler samt temperaturgivare.

Under det kommande året behöver styrelsen utvärdera och arbeta med följande renoveringar:

- Sista etappen av på värmesystemet slutförs. Ca 90.000 kr återstår att betala för:
 - Tjänst/system för energieffektivisering från Kabona. Beräknad energibesparing väntas ha återbetalat investeringen inom 3 år.
 - Vattenavgasare + filter till värmesystemet
- Fönster; styrelsen har inte kommit till beslut om fönstren bör bytas eller målas. Fönstren är i behov av någon åtgärd, vilket troligen kommer kosta föreningen pengar under 2013 - 2014.
- Eventuellt behöver två nya brunnar grävas för att möjliggöra installation av rättfällor. Anticimex har påpekat att råttor verkar gräva gångar och underminera marken kring föreningens avloppsbrunnar. Nya brunnar behövs för att möjliggöra installation av effektiva rättfällor. Uppskattad kostnad 150.000 kr över 3 år inkl. hyra av fällor.
- Fuktproblem har noterats i källarutrymmen intill fasaderna mot sophuset. Detta beror troligtvis på att marken är stenlagd och lutar mot fasaden så att vattnet rinner in mot huset. Någon åtgärd behöver göras – markarbete för att ändra lutningen och/eller dränering av fasaden.
- Trapphusportarnas trösklar är rostangripna vilket bidrar till att dörrarna inte går i lås. Någon åtgärd borde göras på portarna. Kostnadsuppskattning saknas.

Lånesituation

På grund av de stora och kostsamma renoveringarna har föreningen, trots försäljning av en lägenhet, behövt låna 150.000 kr under början av 2013. Större renoveringar kommer framöver att behöva finansieras genom att låna pengar. Enligt banken finns det ännu utrymme för föreningen att öka belåningen och vi har sedan tidigare ett lånelöfte från Handelsbanken på 1.1 miljoner kr.

Resultat och ekonomin framöver

Föreningen redovisar för 2012 i princip ett nollresultat innan reservering till fond för yttre underhåll. De stora renoveringarna under året kommer öka avskrivningarna från och med 2013 med ca 115.000 kr, något som måste balanseras på intäktssidan med avgifterna. Dessutom ligger ytterligare renoveringskostnader för dörren.

Ser man till bokslutet så utgör värmekostnaderna alltså en väldigt stor del av de löpande kostnaderna och förhoppningsvis ska det moderna värmesystemet kunna minska energiförbrukningen och därmed även kostnaderna märkbart. De löpande kostnaderna ser ut att öka med

MA
MP

några procent i genomsnitt. Värt att notera kan även vara att föreningen hade kostnader för vattenläckor i samband med renoveringarna som uppgick till ca 45.000 kr samt att utbetalda styrelsearvoden ser ut att vara mycket högre under 2012 pga. att vi under 2011 ändrade så att styrelsearvodet betalas ut och beslutas per kalenderår istället för mellan stämmorna och därför betalades endast arvode ut för perioden juni – december under 2011.

Ser man till räntekostnaderna och bortser från eventuell ökad belåning kommer de antagligen inte direkt att bli högre de närmaste åren då styrelsen under början av 2013 valt att binda de större lånen på några års sikt eftersom räntan varit förhållandevis låg.

Höjningen av avgiften från årsskiftet har tagit höjd för en del av de ökade kostnaderna och avskrivningarna, men det är ändå sannolikt att avgifterna kommer behöva höjas med mer än bara 2-3 % även nästa år.

MA SD
CW MP



Bokslut och disposition

Föreningens ekonomi

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter och hyror/kvm bostäder	672	646	644	620
Lån/kvm bostäder	3 637	3 682	3 733	3 782
Elkostnad/kvm bostäder	15	16	14	15
Värmekostnad/kvm bostäder	169	153	160	144
Vattenkostnad/kvm bostäder	23	24	25	21
Kapitalkostnader/kvm bostäder	139	129	87	110

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	137
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-602 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 000
summa ansamlad förlust	-679 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-679 914**

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

MP MA
CMT



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

1 803 739
47 599
1 851 338

1 733 388
47 016
1 780 404

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader
Reparationer
Periodiskt underhåll
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

-147 396
-86 923
0
-611 531
-78 616
-69 615
-150 790
-87 995
-242 879
-1 475 745

-136 013
-88 599
-687 077
-580 707
-84 589
-66 402
-130 554
-51 371
-236 803
-2 062 116

RÖRELSERESULTAT

375 593

-281 712

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

5 736
-371 910
-366 174

7 464
-347 195
-339 731

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

9 419

-621 443

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Medlemmarnas reparationsfond

Not 9

-9 282
-9 282

0
0

ÅRETS RESULTAT

137

-621 443

MP SD
MA
W



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	25 071 387	22 949 985
Pågående byggnation	Not 4	326 182	930 010
Maskiner och inventarier	Not 5	0	979
		<hr/>	<hr/>
		25 397 569	23 880 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 397 569	23 880 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		2 268	2 250
Förutbetalda kostnader	Not 6	20 675	24 975
		<hr/>	<hr/>
		22 943	27 225
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		211 510	7 130
SBC klientmedel i SHB		285 228	1 348 737
		<hr/>	<hr/>
		496 738	1 355 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519 681	1 383 092
SUMMA TILLGÅNGAR		25 917 250	25 264 067

MP
MA SB
W



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 479 000	13 479 000
Upplåtelseavgifter		2 398 200	1 458 200
Egna bostadsrätter		0	-185 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	120 639	292 639
		15 997 839	15 044 839
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-680 051	-230 608
Årets resultat		137	-621 443
		-679 914	-852 051
SUMMA EGET KAPITAL		15 317 925	14 192 788
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	216 377	270 266
		216 377	270 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	9 639 689	9 758 940
		9 639 689	9 758 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	126 904	127 100
Leverantörsskulder		344 762	644 893
Skatteskulder		6 937	3 735
Övriga kortfristiga skulder		0	21 579
Upplupna kostnader	Not 11	132 974	105 549
Förutbetalda avgifter och hyror		131 683	139 217
		743 260	1 042 073
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 917 250	25 264 067
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	10 633 000	10 633 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

MA SD
MP

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Stambyte avlopp (rörinfodring)	30 år	0 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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 795 939	1 675 056
Hysesintäkter	7 800	58 332
	1 803 739	1 733 388

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	91 712	74 560
Fastighetsskötsel enl beställn	1 890	3 111
Fastighetsskötsel gård beställ	0	5 600
Snöröjning/sandning	0	1 281
Städning entreprenad	39 217	31 640
OVK Obl. ventilationskontroll	9 813	11 350
Bevakning	3 725	3 583
Gård	849	0
Förbrukningsmateriel	190	4 888
	147 396	136 013

Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 213	0
Hyseslägenheter	866	45 395
Tvättstuga	9 154	1 119
Entré/trapphus	18 130	0
Lås	0	16 936
VVS	0	14 004
Ventilation	0	11 145
Elinstallationer	6 709	0
Fönster	1 473	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 113	0
Vattenskada	46 265	0
	86 923	88 599

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	39 473
Gemensamma utrymmen	0	50 650
Lås	0	6 954
Tak	0	590 000
	0	687 077



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Taxebundna kostnader		
EI	40 673	43 217
Värme	454 337	409 524
Vatten	61 436	64 755
Sophämtning/renhållning	55 086	63 211
	611 531	580 707
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 052	36 265
Kabel-TV	49 564	48 324
	78 616	84 589
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 615	66 402
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	131
Hysesförluster	3	0
Revisionsarvode extern revisor	15 530	10 920
Föreningskostnader	1 710	3 290
Styrelseomkostnader	1 701	-2 035
Förvaltningsarvode	71 124	70 125
Administration	3 267	3 597
Korttidsinventarier	0	196
Konsultarvode	52 125	39 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 330
	150 790	130 554
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	67 700	39 972
Sociala kostnader	20 295	11 399
	87 995	51 371
Avskrivningar		
Byggnad	157 360	157 360
Förbättringar	84 540	77 976
Inventarier	979	1 468
	242 879	236 803
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 475 745	2 062 116
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 639 036	24 639 036
Nyanskaffningar	2 363 302	0
Utgående anskaffningsvärde	27 002 338	24 639 036
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 689 051	-1 453 715
Årets avskrivningar enligt plan	-241 900	-235 335
Utgående avskrivning enligt plan	-1 930 951	-1 689 051
Planenligt restvärde vid årets slut	25 071 387	22 949 985
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

MA
SP
WMT
NP



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 4 **2012-12-31** **2011-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	326 182	930 010
	326 182	930 010

Not 5 **2012-12-31** **2011-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

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	-119 579	-118 111
Årets avskrivningar enligt plan	-979	-1 468
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-120 558	-119 579

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **979**

Not 6 **2012-12-31** **2011-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Com Hem	12 441	12 584
Försäkring	8 234	12 391
	20 675	24 975

MA SD
MP
CW



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 479 000	0	0	13 479 000
Upplåtelseavgifter	2 398 200	940 000	0	1 458 200
Egna bostadsrätter	0	185 000	0	-185 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	120 639	78 000	-250 000	292 639
Summa bundet eget kapital	15 997 839	1 203 000	-250 000	15 044 839
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-680 051	-78 000	-371 443	-230 608
Årets resultat	137	137	621 443	-621 443
Summa ansamlad förlust	-679 914	-77 863	250 000	-852 051
Summa eget kapital	15 317 925	1 125 137	0	14 192 788

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	292 639	321 044
Reservering enligt stadgar	78 000	78 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-250 000	-106 405
Vid årets slut	120 639	292 639

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	270 266	300 266
Årets avsättning	9 282	0
lanspråktagande	-63 171	-30 000
Vid årets slut	216 377	270 266

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,200 %	111 494	124 610	2014-04-30
Stadshypotek AB	4,200 %	250 970	280 494	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,860 %	640 200	646 800	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,300 %	3 109 416	3 141 064	2014-03-30
Stadshypotek AB	2,820 %	2 579 500	2 579 500	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,930 %	2 946 333	2 969 292	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,630 %	128 680	144 280	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 766 593	9 886 040	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 904	-127 100	
		9 639 689	9 758 940	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till -9 132 073 Kr.

MA
SD
MT
MP
AV



Brf Loket i Lund

Org nr
716406-3971

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

2012-12-31

2011-12-31

Ei	3 716	4 095
Värme	70 984	49 752
Sophämtning	4 392	5 590
Extern revisor	13 500	11 220
Arvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	471	471
Ränta	38 411	22 921
Ventilation	0	10 000
	<hr/>	<hr/>
	132 974	105 549

LUND den 13/5 2013

Mats Pehrson
Ordförande

Stefan Dahlin
Ledamot

Mattias Törnqvist
Ledamot

Martin Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2013

Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Loket
Organisationsnummer 716406-3971

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2012.

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2012.

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 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 13 maj 2013



Lena Svahn

Auktoriserad revisor

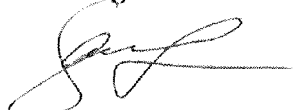
INTERN REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad 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.

Jag rekommenderar årsmötet att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen för perioden 1 januari till 31 december 2012.

Göteborg 2013-05-10



Staffan I. Lindberg
0733-761540