

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Loket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2000-05-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Per Jonas Bolding	Ledamot
Karl Stefan Olof Dahlin	Ledamot
Ulf Andreas Lökken	Ledamot
Karl Harald Pöpke	Ledamot
Victor Mattias Törnqvist	Ledamot
Kristian Erik Masiewicz	Suppleant
Åsa Stentoft	Suppleant
Lena Solvig Ann-Charlott Svahn	Revisor
Susan Parwini	Revisorssuppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Jonas Bolding, Karl Stefan Olof Dahlin, Karl Harald Pöpke och Victor Mattias Törnqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lena Svahn  
Susan Parwini  
Linda Gustafsson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Erik Sääf  
Markus Weberg

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Loket 1	1945	lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

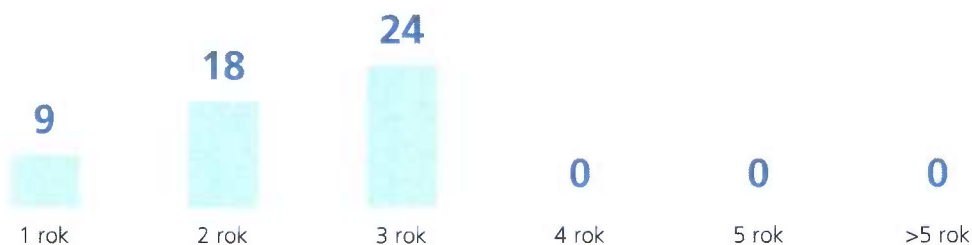
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 685 m<sup>2</sup>, varav 2 685 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster	2014	Fönster var i akut behov av att renoveras. Arbetet utfördes av bolaget Måla i Skåne ABs under 2014.

Planerat underhåll	År
Översyn av portar till trapphus	2017-2018
Dränering av fastigheten i sin helhet, alternativt endast en gavel vid sophuset.	2017-2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Samhall
Fastighetsskötsel	Samhall

### Föreningens ekonomi

Årets resultat som ger ett överskott påvisar att föreningen även detta år har en sund och god ekonomi. Föreningen har god kontroll på löpande kostnader och det medför att den ekonomiska förvaltningen ser fortsatt stabil ut.

Föreningens ekonomiska utfall har medfört att föreningen fortsatt vår amortering av lån i den takt vi beslutade om redan 2014. Det goda ränteläget har dessutom medfört att vår finansiella situation fortsatt ser bra ut, dessutom har vi förhoppningar på att under 2017 omförhandla ytterligare ett par lån vars bindningstid går ut i slutet av mars och därmed sänker föreningen kostnaden ytterligare.

Föreningen har idag en god likviditet efter ett par år med bra ekonomisk utveckling vilket lämnar arbetsro för att hantera planerat underhåll och renoveringar som ligger den närmaste tiden.

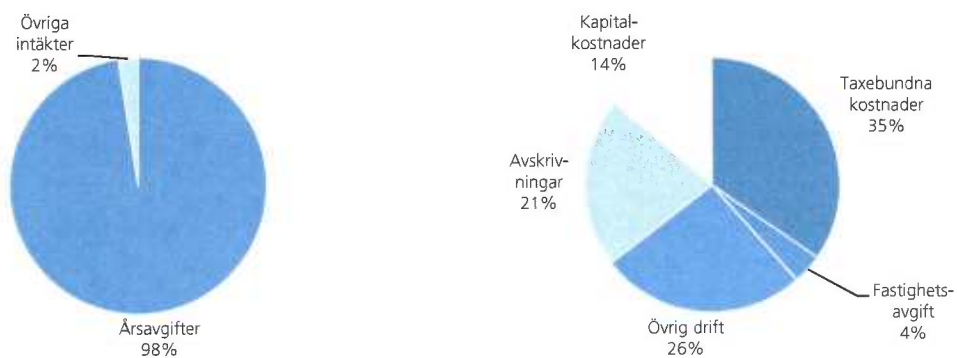
Inom närtid har föreningen tre projekt att hantera och utvärdera. Det är trapphus och portar, dränering och eventuell omläggning eller separation av dagvatten och spillvatten. Inget av de här är akuta projekt utan bör utvärderas efter hand och genomföras när det passar föreningen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %. 

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 030 063</b>	<b>484 518</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 125 476	2 092 335
Finansiella intäkter	18	290
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 660
Ökning av kortfristiga skulder	12 832	0
	<b>2 138 326</b>	<b>2 108 285</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 105 810	1 121 224
Finansiella kostnader	232 918	282 763
Ökning av kortfristiga fordringar	12 251	0
Minskning av långfristiga skulder	131 835	112 488
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 265
	<b>1 482 814</b>	<b>1 562 740</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 685 575</b>	<b>1 030 063</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>655 512</b>	<b>545 545</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

✓

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för bostadsrätterna med 2 % från och med den 1 januari 2016. Under året har verksamheten och händelser hanterats av styrelsen utan några större beslut eller uppstådda situationer.

Ett par frågor har utvärderats men styrelsen har valt att förlägga de frågorna på framtiden då de inte varit behov av att hantera dessa under 2016.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st.  
Överlåtelse under året: 10 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89 st.  
Tillkommande medlemmar: 15 st.  
Avgående medlemmar: 17 st.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	768	753	738	716
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 620	3 669	3 711	3 643
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	157	137	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	24	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	105	112	124
Soliditet (%)	61	60	59	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	423	325	-471	96
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 083	2 043	1 986

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 479 000	0	0	13 479 000
Upplåtelseavgifter	2 398 200	0	0	2 398 200
Fond för yttre underhåll	200 000	110 000	0	90 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 077 200</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>15 967 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-810 105	-110 000	324 785	-1 024 890
Årets resultat	422 913	422 913	-324 785	324 785
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-387 192</b>	<b>312 913</b>	<b>0</b>	<b>-700 105</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 690 008</b>	<b>422 913</b>	<b>0</b>	<b>15 267 095</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	422 913
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-700 105
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-387 192</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-387 192</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 122 932	2 082 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 544	9 651
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 125 476</b>	<b>2 092 335</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-919 051	-938 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 839	-102 472
Personalkostnader	Not 6	-83 920	-79 927
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 853	-363 853
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 469 663</b>	<b>-1 485 077</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>655 813</b>	<b>607 258</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 918	-282 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 900</b>	<b>-282 473</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>422 913</b>	<b>324 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>422 913</b>	<b>324 785</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 113 657	24 477 510
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 113 657</b>	<b>24 477 510</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 113 657</b>	<b>24 477 510</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	1 691 273	1 023 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 691 273</b>	<b>1 023 115</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		103	498
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>103</b>	<b>498</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 691 377</b>	<b>1 023 614</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 805 033</b>	<b>25 501 124</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	200 000	90 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 077 200</b>	<b>15 967 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-810 105	-1 024 890
Årets resultat		422 913	324 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-387 192</b>	<b>-700 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 690 008</b>	<b>15 267 095</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 580 140	9 737 811
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 580 140</b>	<b>9 737 811</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	138 284	112 448
Leverantörsskulder		84 353	64 394
Övriga skulder		111 725	108 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	200 524	210 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>534 886</b>	<b>496 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 805 033</b>	<b>25 501 124</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25 år - 30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkonger/Terrasser	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 061 411	2 020 995
Hyror lokaler	12 000	12 000
Kabel-TV intäkter	49 572	49 572
Öresutjämning	-51	117
	<b>2 122 932</b>	<b>2 082 684</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	9 301
Återbäring försäkringsbolag	2 542	0
Övriga intäkter	2	350
	<b>2 544</b>	<b>9 651</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	102 767	99 188
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 741	0
	Städning entreprenad	46 665	44 640
	Bevakning	0	4 406
	Gemensamma utrymmen	553	0
	Serviceavtal	15 688	3 438
	Förbrukningsmateriel	710	0
		<b>173 124</b>	<b>151 672</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 877	3 494
	VVS	3 071	38 531
	Ventilation	0	3 438
	Vattenskada	0	17 378
		<b>14 948</b>	<b>62 841</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 559	36 568
	Värme	419 535	422 852
	Vatten	65 798	66 225
	Sophämtning/renhållning	63 277	55 798
		<b>586 169</b>	<b>581 443</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 367	27 920
	Kabel-TV	50 287	50 366
	Bredband	1 488	1 190
		<b>80 142</b>	<b>79 476</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 668</b>	<b>63 393</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>919 051</b>	<b>938 825</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	1 200	500
	Förvaltningsarvode	78 629	75 536
	Administration	3 660	4 059
	Konsultarvode	0	3 027
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 600	5 600
		<b>102 839</b>	<b>102 472</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	64 200	61 000
	Sociala kostnader	19 720	18 927
		<b>83 920</b>	<b>79 927</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	157 360	157 360
	Förbättringar	206 493	206 493
		<b>363 853</b>	<b>363 853</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 478 835	27 478 835
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 478 835</b>	<b>27 478 835</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 001 325	-2 637 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-363 853	-363 853
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 365 178</b>	<b>-3 001 325</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 113 657</b>	<b>24 477 510</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 286 000	6 286 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	11 800 000
		<b>36 600 000</b>	<b>30 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 600 000	30 000 000
		<b>36 600 000</b>	<b>30 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 558	120 558
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 558</b>	<b>120 558</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-120 558	-120 558
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-120 558</b>	<b>-120 558</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	279	-13 247
	Skattefordran	5 523	6 798
	Klientmedel hos SBC	1 685 471	1 029 564
		<b>1 691 273</b>	<b>1 023 115</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	90 000	285 649
	Reservering enligt stadgar	110 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-285 649
	<b>Vid årets slut</b>	<b>200 000</b>	<b>90 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,060 %	2 938 680	2 938 680	2017-03-30
	Handelsbanken	1,260 %	614 584	620 988	2018-10-30
	Handelsbanken	1,300 %	2 560 153	2 579 500	2019-01-30
	Handelsbanken	1,350 %	150 000	150 000	3 mån rörligt
	Handelsbanken	2,920 %	2 837 553	2 913 785	2017-03-30
	Handelsbanken	2,810 %	68 860	78 044	2017-04-30
	Handelsbanken	2,810 %	155 014	175 682	2017-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	3 mån rörligt
	Handelsbanken	1,500 %	93 580	93 580	2019-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 718 424</b>	<b>9 850 259</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-138 284	-112 448	
			<b>9 580 140</b>	<b>9 737 811</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 027 004 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 633 000

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen valde att höja avgifterna med 2 % från och med 1 april 2017, för att ta höjd för kommande projekt och allmän höjning av kostnader. Utöver det har inga väsentliga händelser uppstått efter verksamhetsåret.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	30 967	37 784
	Förutbetalda avgifter och hyror	169 557	172 814
		<b>200 524</b>	<b>210 598</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 10/5 2017



Per Jonas Bolding  
*Ledamot*

Karl Stefan Olof Dahlin  
*Ledamot*



Ulf Andreas Lökken  
*Ledamot*

Karl Harald Pöpke  
*Ledamot*



Victor Mattias Törnqvist  
*Ledamot*



Vår revisionsberättelse har lämnats den

16,5

2017



Lena Svahn  
*Auktoriserad revisor*



Susan Parwini  
*Intern revisor*