

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Loket 16 i Stockholm

Org.nr 769606-4687



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Loket 16 i Stockholm, Torsgatan 27, 113 21 Stockholm
brflok16@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Loket 16 i Stockholms kommun förvärvades 2001-08-06.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Torsgatan 27 och Atlasgatan 4. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1970.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 320 kvm, varav 2 769 kvm utgör lägenhetsyta och 551 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:
6 st 1 rum och kök
10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
12 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Restaurang, avtal till 2015-07-01
Butik, avtal till 2017-03-31
Butik, avtal till 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Bredbandsinstallation lgh	2013
Rengöring ventilation, godkänd OVK	2013
Takmålning Atlasgatan	2012
Stamspolning	2011
Renovering horisontella stammar	2010
Installation värmeslingor tak	2007
Nytt yttertak Torsgatan	2006
Renovering tvättstuga	2004
Installation säkerhetsdörrar	2003
Stamrenovering kök + badrum	2003
Renovering elstigar	2003

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2000-12-07.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 65 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 23. Antalet medlemmar som avgått under året är 19. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 69. Under året har 13 överlåtelser skett. Föreningen har vid årets slut en (1) bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering fram t.o.m. extra föreningsstämma 2015-02-03 haft följande sammansättning:

Anna Stenberg	ledamot/ordf
Johan Brandt	ledamot
Isabella Granath	ledamot
Beatrice Lagergren	ledamot t.o.m. 15-01-09
Antonia Balazs	suppleant
Catrine Manne	suppleant

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2015-02-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning, vilken ligger till grund för de personer som signerar denna årsredovisning:

Anna Stenberg	ledamot/ordf
Johan Brandt	ledamot
Antonia Balazs	ledamot
Linda Mattsson	ledamot
Catrine Manne	suppleant
Ulf Nilsson	suppleant
Matilda Axelsson	suppleant

Till **revisor** har Harald Merseburg, Crescendo Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Pether Lek, Bettan Bryntse och Rikard Blomberg varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

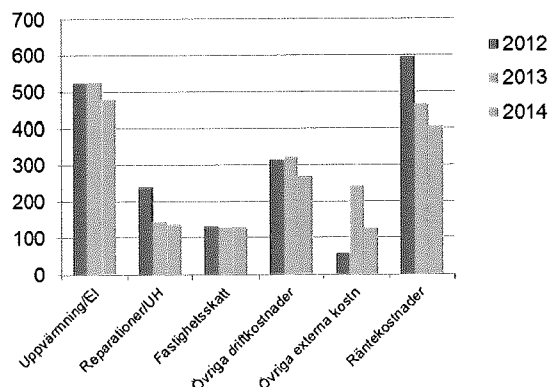
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Anticimex- trygghetspaket avseende förebyggande brand- och fuktskadebekämpning

Föreningens resultat för år 2014 är 326 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 291 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre it-kostnader.

Kostnadsutvecklingen i övrigt i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom avskrivningarna är räntekostnaden. Den har under år 2014 minskat vilket beror på lägre räntenivå för ett av lånen.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	År
Nya postboxar	2014
Säkerhetsdörrar cykelförråd och vind Atlasgatan	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 2 500 tkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2015	Ca 800
Fasadrenovering	2016	Ca 1 600
Stampspolning	2016	Ca 70
OVK	2017/18	Ca 42

Flerårsöversikt

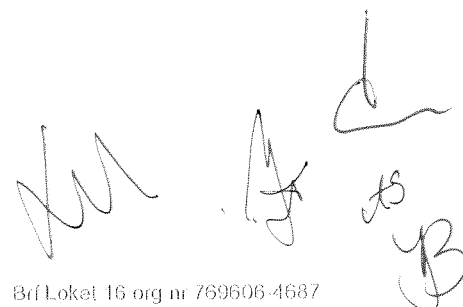
	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 344	2 399	2 409
Resultat efter finansiella poster, Kkr	205	291	326
Soliditet, %	75	76	76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 028	4 875	4 875
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 917	13 917	13 917
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,05	3,38	3,01
Fastighetens belåningsgrad, % *	24,66	24,04	24,25

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Nyckeltalen för jämförelseåren är inte omräknade.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 705 477
Årets resultat	325 644
	<hr/>
	-2 379 833
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	219 723
I ny räkning överföres	-2 599 556
	<hr/>
	-2 379 833

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 408 521	2 399 247
Övriga rörelseintäkter		0	8 467
		<u>2 408 521</u>	<u>2 407 714</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 016 428	-1 122 313
Övriga externa kostnader	3	-126 858	-243 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 377	-286 965
		<u>-1 643 663</u>	<u>-1 652 493</u>
Rörelseresultat		764 858	755 221
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		63	0
Räntekostnader		-439 277	-464 174
		<u>-439 214</u>	<u>-464 174</u>
Resultat efter finansiella poster		325 644	291 047
Årets resultat		325 644	291 047

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'AS' and 'B'.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

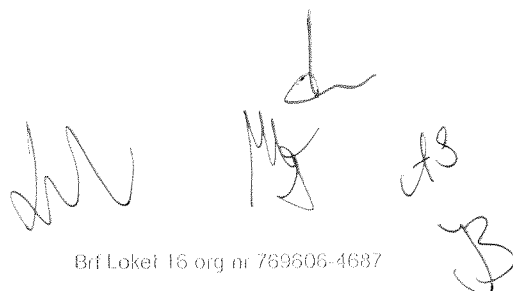
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	4	55 664 586	56 164 710
Inventarier, verktyg och installationer	5	32 035	0
		<u>55 696 621</u>	<u>56 164 710</u>
Summa anläggningstillgångar		55 696 621	56 164 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 923	3 346
Aktuell skattefordran		0	619
Övriga fordringar		236	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 110	85 518
		<u>46 269</u>	<u>89 656</u>
Kassa och bank		2 314 159	1 436 520
Summa omsättningstillgångar		2 360 428	1 526 176
SUMMA TILLGÅNGAR		58 057 049	57 690 886

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 227 215	44 227 215
Yttre fond		1 672 887	1 453 164
Kapitaltillskott		759 845	759 845
		<u>46 659 947</u>	<u>46 440 224</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 705 477	-2 776 801
Årets resultat		325 644	291 047
		<u>-2 379 833</u>	<u>-2 485 754</u>
Summa eget kapital		<u>44 280 114</u>	<u>43 954 470</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 749	51 709
Aktuell skatteskuld		8 785	0
Övriga skulder		38 845	31 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	217 555	152 877
Summa kortfristiga skulder		<u>276 934</u>	<u>236 416</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 057 048	57 690 886
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		2014-12-31	2013-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	764 858	755 221
Avskrivningar	500 377	286 965
Erhållen ränta mm	63	0
Erlagd ränta	-439 276	-464 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	826 022	578 012
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	423	6 426
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	42 345	-18 032
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-39 960	50 459
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	81 097	-171 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	909 927	445 633
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-32 288	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 288	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-422 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-422 500
Förändring av likvida medel	877 639	23 133
Likvida medel vid årets början	1 436 520	1 413 387
Likvida medel vid årets slut	2 314 158	1 436 520



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 % (fro.m. 2014)
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Installationer	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden om totalt 29 239 kr inkl soc. avgifter har betalats ut under 2014.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Hyresintäkter bostäder	65 676	64 395
	Årsavgifter bostäder	1 588 500	1 588 500
	Hyresintäkt lokaler	735 612	735 927
	Övriga intäkter	18 733	10 425
		<u>2 408 521</u>	<u>2 399 247</u>

Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel och städ	79 905	91 664
	Hissbesiktning	2 236	4 786
	Fastighetsel	56 396	63 731
	Fjärrvärme	422 138	461 539
	Vatten	57 072	68 736
	Sophämtning	34 214	32 143
	Reparationer och underhåll	138 082	90 007
	OVK	0	41 814
	Kabel-TV	39 492	48 329
	Övriga driftskostnader	28 029	61 341
	Försäkring	29 255	28 943
	Fastighetsskatt	129 609	129 280
		<u>1 016 428</u>	<u>1 122 313</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Kameral förvaltning	55 932	55 854
	Revisionsarvode	17 911	23 129
	IT-tjänster	424	120 924
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	29 239	29 240
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	23 352	14 068
		<u>126 858</u>	<u>243 215</u>

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
	Ingående avskrivningar	-4 647 402	-4 360 437
	Årets avskrivningar	-500 124	-286 965
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 147 526</u>	<u>-4 647 402</u>
	Utgående redovisat värde	55 664 586	56 164 710
	Redovisat värde byggnader	38 960 284	39 460 408
	Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
		<u>55 664 586</u>	<u>56 164 710</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 241 000	73 241 000
varav byggnader:	32 819 000	32 819 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Årets anskaffningar	32 288	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 288	0
	Årets avskrivningar	-253	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-253	0
	Utgående redovisat värde	32 035	0

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbet försäkringspremier	30 615	27 656
	Övr förutbet kostn o uppl int	5 266	22 283
	Förutbet kostnad el	0	23 052
	Kabel TV	7 229	12 527
		43 110	85 518

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 227 215	759 845	1 453 164	-2 776 801	291 047
Disp. av fg. års resultat	0	0	219 723	71 324	-291 047
Årets vinst					325 644
Belopp vid årets utgång	44 227 215	759 845	1 672 887	-2 705 477	325 644

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	13 500 000	13 500 000
		13 500 000	13 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
SEB 36298596	2016-05-28	2,47		5 500 000
SEB 36298456	2016-05-28	2,47		6 000 000
SEB 36298618	2015-05-28	1,58		2 000 000
			0	13 500 000

Handwritten signatures and initials:
 AS
 B
 [Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	118 019	64 524
	Upplupna utgiftsräntor	1 754	1 833
	Upplupen kostnad revision	19 000	20 000
	Upplupen kostnad fjärrvärme	70 470	62 643
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	8 312	3 877
		<u>217 555</u>	<u>152 877</u>

Stockholm 2015-05-10


Johan Brandt

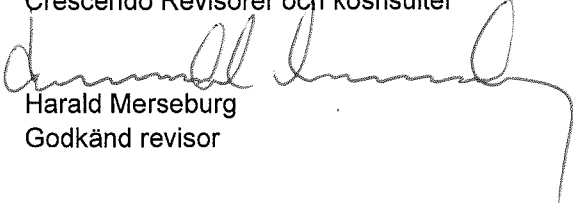

Anna Stenberg

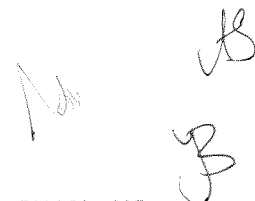

Antonia Balazs


Linda Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2015.

Crescendo Revisorer och konsulter


Harald Merseburg
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16 i Stockholm
Org.nr 769606-4687

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 16 i Stockholm för räkenskapsåret 2014.

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 2014-12-31 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 Brf Loket 16 i Stockholm för räkenskapsåret 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

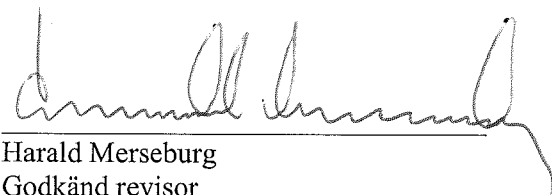
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Nacka den 11 maj 2015



Harald Merseburg
Godkänd revisor