

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Loket 16 i Stockholm

Org.nr 769606-4687



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08-522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi



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.

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 kokvrå
10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kokvrå
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.

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 underhålls-åtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya postboxar installerade	2014
Säkerhetsdörrar cykelförråd och vind Atlasgatan	2014
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 genom avtal tecknat med Driftia.

Ekonomisk förvaltning har föreningen genom avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-09.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 67 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 66. Under året har 4 överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut en (1) bostadshyresgäst.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Brandt	ledamot
Linda Mattsson	ledamot
Antonia Balazs	ledamot
Therese Forsell	ledamot
Ulf C Nilsson	suppleant
Matilda Axelsson	suppleant
Martin Parnell	suppleant

Till **revisor** har Harald Merseburg, Crescendo Revisorer valts och till revisorssuppleant Johan Roth, Crescendo Revisorer.

Valberedningen består av Pether Lek 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

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

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

Genomförd åtgärd	År
Lagning av diverse radiatorer	2015
Barnvagnsramp till cykelrum Atlasgatan	2015
Relining dagvattenrör i ansl till föreningens lokaler	2015
Utbyte av frostsprängda stuprör	2015
Renovering av fönster Torsgatan	2015

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 4 262 Kkr 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
Hissmodernisering	2016	550
Fasadunderhåll	2016	75
Stampsplning	2016	70
Värmesystem/radiatorer	2016	1 125
Fönsterrenov. Atlasgatan	2017/18	800
OVK	2017/18	42
Total fasadrenovering	2019/20	1 600

b TP
M J B

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	2 400	2 409	2 399	2 344
Resultat efter finansiella poster, kr	-339	326	291	205
Soliditet, kr	76	76	76	75
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 875	4 875	4 875	5 028
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 917	13 917	13 917	13 917
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,27	3,01	3,38	4,05
Fastighetens belåningsgrad, % *	24,47	24,25	24,04	24,66

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 599 555
Årets resultat	-339 488
	<hr/>
	-2 939 043
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	219 723
I ny räkning överföres	-3 158 766
	<hr/>
	-2 939 043

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

 TF
 B

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 400 369	2 408 521
Summa rörelsens intäkter		2 400 369	2 408 521
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 780 329	-1 016 428
Övriga externa kostnader	3	-150 707	-126 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 950	-500 377
Summa rörelsens kostnader		-2 431 986	-1 643 663
Rörelseresultat		-31 617	764 858
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	63
Räntekostnader		-307 873	-439 277
Summa finansiella poster		-307 871	-439 214
Resultat efter finansiella poster		-339 488	325 644
Årets resultat		-339 488	325 644

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	55 164 282	55 664 586
Inventarier, verktyg och installationer	5	31 389	32 035
Summa materiella anläggningstillgångar		55 195 671	55 696 621
Summa anläggningstillgångar		55 195 671	55 696 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 317	2 923
Övriga fordringar		238	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 236	43 110
Summa kortfristiga fordringar		38 791	46 269
Kassa och bank		2 501 807	2 314 159
Summa omsättningstillgångar		2 540 598	2 360 428
SUMMA TILLGÅNGAR		57 736 269	58 057 049




BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 987 060	44 227 215
Yttre fond		1 892 610	1 672 887
Kapitaltillskott		0	759 845
Summa bundet eget kapital		<u>46 879 670</u>	<u>46 659 947</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 599 555	-2 705 477
Årets resultat		-339 488	325 644
Summa fritt eget kapital		<u>-2 939 043</u>	<u>-2 379 833</u>
Summa eget kapital		<u>43 940 627</u>	<u>44 280 114</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		34 609	11 749
Aktuell skatteskuld		6 400	8 785
Övriga skulder		8 875	38 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	245 758	217 555
Summa kortfristiga skulder		<u>295 642</u>	<u>276 934</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 736 269	58 057 048
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		2015-12-31	2014-12-31
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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 1243 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	67 332	65 676
Årsavgifter bostäder	1 588 500	1 588 500
Hyresintäkt lokaler	734 981	735 612
Övriga intäkter	9 556	18 733
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 400 369	2 408 521
Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	47 482	79 905
Hissbesiktning	19 213	2 236
Fastighetsel	35 059	56 396
Fjärrvärme	423 560	422 138
Vatten	66 284	57 072
Sophämtning	49 754	34 214
Reparationer och underhåll	876 248	138 082
Kabel-TV	28 916	39 492
Övriga driftskostnader	64 374	28 029
Försäkring	38 608	29 255
Fastighetsskatt	130 831	129 609
Summa driftkostnader	1 780 329	1 016 428
Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning	57 356	55 932
Revisionsarvode	20 180	17 911
IT-tjänster	471	424
Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	58 350	29 239
Övriga fastighetsadministrativa kostnader	14 350	23 352
Summa övriga externa kostnader	150 707	126 858
Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
Ingående avskrivningar	-5 147 526	-4 647 402
Årets avskrivningar	-500 304	-500 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 647 830	-5 147 526
Utgående redovisat värde	55 164 282	55 664 586
Redovisat värde byggnader	38 459 980	38 960 284
Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
Summa redovisat värde	55 164 282	55 664 586
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 241 000	73 241 000
varav byggnader:	32 819 000	32 819 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 288	0
Årets anskaffningar	0	32 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 288	32 288
Ingående avskrivningar	-253	0
Försäljningar/utrangeringar	-646	0
Årets avskrivningar	0	-253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-899	-253
Utgående redovisat värde	31 389	32 035

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet försäkringspremier	4 644	30 615
Övr förutbet kostn o uppl int	22 357	5 266
Kabel TV	7 235	7 229
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 236	43 110

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser/uppl. avg.	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 227 215	759 845	1 672 887	-2 705 477	325 644
Avsättning till yttre fond			219 723	-219 723	
Disp. av fg. års resultat				325 644	-325 644
Årets förlust					-339 488
Belopp vid årets utgång	44 227 215	759 845	1 892 610	-2 599 555	-339 488

Not 8 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering efter 5 år	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder	13 500 000	13 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-05-28	0,99		2 000 000
SEB	2016-05-28	2,47		5 500 000
SEB	2016-05-28	2,47		6 000 000
Summa			0	13 500 000

[Handwritten signatures and initials]

KASSAFLÖDESANALYS

Bilaga

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-31 617	764 858
Avskrivningar	500 950	500 377
Erhållen ränta mm	2	63
Erlagd ränta	-307 873	-439 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161 462	826 022
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 394	423
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 872	42 345
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	22 860	-39 960
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 152	81 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 648	909 927
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-32 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-32 288
Förändring av likvida medel	187 648	877 639
Likvida medel vid årets början	2 314 158	1 436 520
Likvida medel vid årets slut	2 501 807	2 314 158

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	151 898	118 019
Upplupna utgiftsräntor	1 619	1 754
Upplupen kostnad revision	19 000	19 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	59 781	70 470
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	13 460	8 312
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 758	217 555

Stockholm 2016-05-09

Johan Brandt

Therése Forssell

Antonia Balazs

Linda Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2016

Crescendo Revisorer och konsultier

Harald Merseburg
Godkänd revisor

My PE
JB

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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

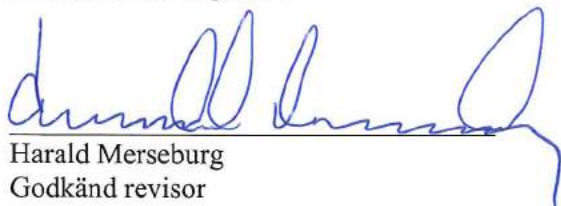
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016



Harald Merseburg
Godkänd revisor