

BRF LOKET 16

STOCKHOLM

ÅRSREDOVISNING, INKLUSIVE
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2007



*Gällande räkenskapsåret
1 januari 2007 – 31 december 2007*

Styrelsen för Brf Loket 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen bildades 2000-11-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Loket 16, Torsgatan 27 och Atlasgatan 4, inom Gustaf Vasa församling i Stockholm. Av föreningens 47 bostadslägenheter, med en total yta om 2 769 kvm, har 44 upplåtits med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen äger och hyr ut 3 lokaler med en total yta om 551 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under verksamhetsåret varit sammansatt enligt följande:

Föreningens styrelse 2007-01-01 -- 2007-05-15:

Ordinarie ledamöter:

Susanne Björkman, ordförande
Malin Broman-Lindfors, ledamot/sekreterare
Jan Svanholt, ledamot
Anna Borgås, ledamot
Lisa Hultman, ledamot

Suppleant:

Joakim Cederlöf

Föreningens styrelse 2007-05-15 -- 2007-12-31:

Ordinarie ledamöter:

Susanne Björkman, ordförande
Jenny Westerlund, ledamot/sekreterare
Lisa Hultman, ledamot
Torbjörn Andersson, ledamot

Suppleant:

Joakim Cederlöf
Christian Schmidt

REVISOR

Föreningens revisor under året har varit Harald Merseburg, E&M Revision AB. Revisorssuppleant har varit Lars-Olov Eklund, E&M Revision AB.

VALBEREDNING

Valberedning under året har fr.o.m. årstämman den 15 maj 2007 varit Roy Ranlid, Britt Thomé, och Åsa Wernsten (sammankallande).

FIRMATECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av styrelsens ledamöter.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Asp & Berglund AB.

4
M SB

Brf Locket 16
769606-4687

TEKNISK FÖRVALTNING

Föreningens tekniska förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Driftia AB.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-15, vari 20 medlemmar/bostadsrätter var representerade i röstlängd.

Extra föreningsstämma hölls 2007-01-23, för att ta beslut i frågan om ombildning av en lokalyta till bostadsrättslägenhet för försäljning, vari 18 medlemmar/bostadsrätter var representerade i röstlängd.

Under verksamhetsåret har styrelsen totalt haft 12 protokollförda styrelsemöten. Från 2007-01-01 fram till årsstämman 2007-05-15, då ny styrelse valdes, hade styrelsen 5 protokollförda styrelsemöten. Efter årsstämman 2007-05-15 och fram till 2007-12-31 hade styrelsen 7 protokollförda styrelsemöten.

MEDLEMMAR

Under räkenskapsåret var föreningens medlemsantal 44 medlemmar

LÄGENHETER

Föreningens 47 lägenheter fördelar sig enligt följande:

Bostadsrätter:

11 st	1 RKV
16 st	2 RKV
12 st	3 ROK
3 st	4 ROK

Hyreslägenheter:

2 st	1 ROK
1 st	2 ROK

LOKALER

Föreningen upplåter 3 lokaler för uthyrning:

Razmahal Indian Restaurant, Torsgatan	183 kvm
Alpint Nordic AB, Torsgatan	228 kvm
Sthlm:s Etui & Koffertfabrik, Atlasgatan	140 kvm

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 10 lägenheter överlåtits och de nya ägarna har beviljats medlemskap i föreningen:

Lägenhet nr 100

Säljare: Brf Locket 16

Köpare: Oscar Fernandez Selg

Lägenhet nr 112

Säljare: Anna Borgås

Köpare: Mattis Gustavsson

Lägenhet nr 122

Säljare: Lars Roth och Josefine Ekros

Köpare: Johan Högfeldt och Julia Nyberg

AA AW
LA SB

Lägenhet nr 124
Säljare: Mitcho Batalov
Köpare: Tomas, Martin och Rubens Laino

Lägenhet nr 142
Säljare: Jesper och Sara Andersson
Köpare: Stefan Hederstedt

Lägenhet nr 143
Säljare: Sofia Espinoza Jernström
Köpare: Ulf Nilsson och Lina Nilsson

Lägenhet nr 224
Säljare: Jonas Olsén
Köpare: Magnus Karlsson och Malin Dahlin

Lägenhet nr 242
Säljare: Erik Arholt
Köpare: Andreas Gustafsson

Lägenhet nr 242
Säljare: Andreas Gustafsson
Köpare: Annette Heikfolk

Lägenhet nr 253
Säljare: Lahcene Djillali-Merzoug
Köpare: Daniel Björnhage

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Styrelsen har under år 2007 särskilt arbetat med följande frågor och projekt:

Balkonger: Arbetet med balkongerna avslutades under 2007. Det blev slutligen 8 balkonger som installerades. Alla balkonger vetter mot gården.

Ombildning av lokal till bostadsrättslägenhet och försäljning: Den lokalyta på 59 kvm på nedre plan, Torsgatan 27 som Sthlm:s Etui & Koffertfabrik släppte till föreningen vid hyresförhandlingen 2006 ombildades till bostadsrättslägenhet 2007 efter beslut på en extra föreningsstämma. Lägenheten såldes sedan för 1 910 000 kr.

Hyresförhandling: Avtalet med lokalhyresgästerna Razmahal Indian Restaurant och Alpint Nordic AB sades upp för omreglering i syfte att höja hyran från att gälla den 1 april 2008. Nytt avtal skrevs med Razmahal Indian Restaurant under 2007 medan förhandlingen med Alpint Nordic AB fortsatte in i år 2008.

Parkeringsbolag: Föreningen tecknar avtal med parkeringsbolag för att få bukt på problemet att bilar parkering olovligt på föreningens mark vid Atlasgatan 4.

Värmeslingor: För att undvika isbildning och snöras installerades värmeslingor i stuprören och hänggrännorna på båda yttertaken.

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen köpte fastigheten i augusti 2001. Hyresrätternas hyror har inte ändrats under året. Lokalernas hyror har inte höjts under verksamhetsåret förutom den reglering som enligt avtal skett utifrån förändringar i konsumentprisindex. Däremot har lokalavtalen med Restaurang Razmahal och Alpint Nordic AB sagts upp under 2007 för omreglering varvid ny hyra gäller fr.o.m. 1 april 2008.

TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 50 695 000 kr fördelat på byggnad och mark.

9 ju
KA
SB

FÖRENINGENS LÅN

Långgivare	räntesats per 31/12	skuld per 31/12	villkor
Stadshypotek	4,90 %	5 500 000	bunden till 2008-09-30
Stadshypotek	4,40 %	2 962 500	mix-swap
Stadshypotek	4,40%	2 962 500	mix-swap
Stadshypotek	4,40 %	3 950 000	mix-swap
Stadshypotek	4,40 %	600 000	mix-swap
Stadshypotek	4,40 %	3 950 000	mix-swap
Aktuellt per	2007-12-31:	19 925 000	

EKONOMI

Resultatet för verksamhetsperioden samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

YTTRE REPARATIONSFOND

Till yttre reparationsfond har under perioden avsatts 120 969 kr, d.v.s. 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

FÖRMÖGENHETSVÄRDE

För år 2007 har för varje lägenhet upplåten med bostadsrätt åsatts ett förmögenhetsvärde baserat på föreningens bokslut 2006, allt i enlighet med regelverk enligt skattelagstiftningen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-2 672 869
årets förlust	- 134 589
	-2 807 458
behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	152 085
i ny räkning överföres	-2 959 543
	-2 807 458

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

4
OW
H8B

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 681 638	1 655 700
Hyror		771 953	772 214
Övriga rörelseintäkter		89 894	69 608
		2 543 485	2 497 522
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-746 354	-711 173
Reparation och underhåll		-293 584	-237 470
Övriga förvaltningskostnader	2	-94 612	-74 916
Fastighetsskatt		-195 350	-225 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-451 908	-415 951
		-1 781 808	-1 664 740
Rörelseresultat		761 677	832 782
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 445	6 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-903 711	-905 013
Resultat efter finansiella poster		-134 589	-65 561
Statlig inkomsskatt		0	-85 716
Årets resultat		-134 589	-151 277

A
LH
SB

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	24 297 393	24 557 010
Fastighetsförbättring	5	15 008 010	15 164 344
Fastighetsförbättring tak	6	683 187	719 144
Balkongbyggnadion	7	757 000	0
Mark		16 704 302	16 704 302
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	22 805
		57 449 892	57 167 605
Summa anläggningstillgångar		57 449 892	57 167 605
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 250	6 250
Övriga fordringar		43 928	104 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 735	47 967
		106 913	158 268
Kassa och bank		739 188	1 177 651
Summa omsättningstillgångar		846 101	1 335 919
Summa tillgångar		58 295 993	58 503 524
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 052 289	36 363 582
Upplåtelseavgifter		2 169 926	948 633
Kapitaltillskott		759 845	0
Reparationsfond		794 815	673 846
		40 776 875	37 986 061
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 672 869	-2 400 623
Årets resultat		-134 589	-151 277
		-2 807 458	-2 551 900
Summa eget kapital		37 969 417	35 434 161

GH
JW
HH
SB

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		19 925 000	21 965 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		181 292	74 460
Övriga skulder		12 103	800 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	208 181	229 088
		401 576	1 104 363
Summa eget kapital och skulder		58 295 993	58 503 524
Ställda säkerheter	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A
Su
HA
SB

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2007-12-31	2006-12-31
Revisionsuppdrag	20 160	19 472

1 Driftkostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel & städ	107 687	107 308
Hissbesiktning	3 012	0
Fastighetsel	46 355	63 851
Uppvärmning fjärrvärme	401 802	405 923
Vatten	59 326	41 604
Sophämtning	20 897	27 720
Förvaltning ek	47 268	47 279
Försäkringspremier	18 203	17 489
Kabel-TV	41 803	0
	746 353	711 174

Handwritten initials and date:
JW
4/80

2 Övriga förvaltningskostnader

	2007	2006
Kontorsmateriel och trycksaker	8 164	11 645
Revisionsarvoden	20 160	19 472
Konsultarvoden	24 480	36 560
Föreningsavgifter	4 171	4 171
Bankkostnader	2 638	3 068
Övriga externa tjänster	35 000	0
	94 613	74 916

3 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättring tak och balkongbyggnation	5 %

4 Byggnader

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	25 961 670	25 961 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 404 660	-1 145 043
Årets avskrivningar	-259 617	-259 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 664 277	-1 404 660
Utgående redovisat värde	24 297 393	24 557 010
Taxeringsvärden byggnader	24 725 000	18 599 000
Taxeringsvärden mark	25 970 000	21 724 000
	50 695 000	40 323 000

5 Fastighetsförbättring

Posten avser stambyte samt ombyggnad av vind

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 633 346	15 633 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 633 346	15 633 346
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-469 002	-312 668
Årets avskrivningar	-156 334	-156 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 336	-469 002
Utgående redovisat värde	15 008 010	15 164 344

AH
LH
SB

6 Fastighetsförbättring tak

Posten avser förbättringsåtgärder tak.
Posten skrivs av under 20 år

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	719 144	0
Inköp	0	719 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 144	719 144
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-35 957	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 957	0
Utgående redovisat värde	683 187	719 144

7 Balkongbyggnation

Posten avser byggnation av balkonger.
Posten skrivs av under 20 år. Avskrivning sker fr.o.m. 2008

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	757 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757 000	0
Utgående balans	757 000	0

8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Posten har aktiverats under balkongbyggnation

	2007-12-31	2006-12-31
Pågående balkongbyggnation	0	22 805

9 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtels.avg	Kapital- tillskott	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 312 215		673 846	-2 400 623	-151 277
Ökning av insatskapital	688 707				
Ökning av upplåtelseavgifter	1 221 293				
Inbetalda kapitaltillskott		759 845			
Disposition av föregående års resultat:			120 969	-272 246	151 277
Årets resultat					-134 589
Belopp vid årets utgång	39 222 215	759 845	794 815	-2 672 869	-134 589

A
LH
SB

10 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek 4,90% nr 715439 ff.dag 2008-09-30	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek 4,40% nr 980772	2 962 500	2 992 500
Stadshypotek 4,40% nr 980777	2 962 500	2 992 500
Stadshypotek 3,30% nr 729496	0	1 000 000
Stadshypotek 4,40% nr 980775	3 950 000	3 990 000
Stadshypotek 4,40% nr 741681	600 000	1 500 000
Stadshypotek 4,40% nr 980779	3 950 000	3 990 000
	19 925 000	21 965 000

Av ovanstående skuld beräknas 140 000 kr amorteras under 2008, 2009, 2010, 2011, 2012

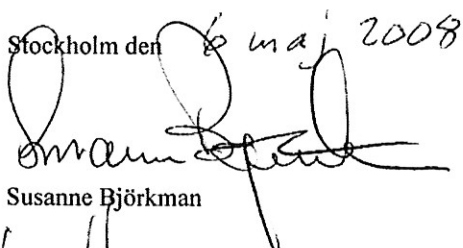
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-4 300	-19 774
Förutbet hyror	-137 918	-135 670
Övriga uppl kostn & förutb int	-65 963	-73 644
	-208 181	-229 088

12 Ställda säkerheter

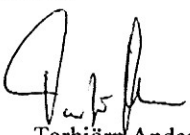
	2007-12-31	2006-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Stockholm den 6 maj 2008


Susanne Björkman

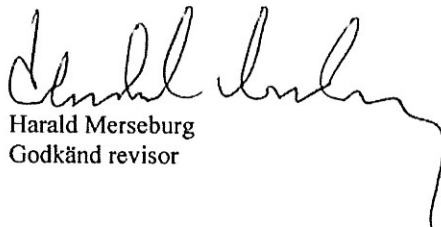

Lisa Hultman


Jenny Westerlund


Torbjörn Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2008



Harald Merseburg
Godkänd revisor



LARS-OLOF EKELUND AKTÖRSERAD REVISOR • HARALD MERSEBURG GODKÄND REVISOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16

Org.nr 769606-4687

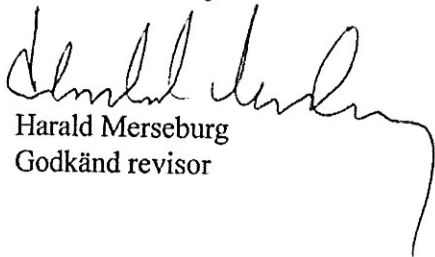
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Loket 16 för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 8 maj 2008



Harald Merseburg
Godkänd revisor