

Årsredovisning

för

Brf Loket 16

769606-4687

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Locket 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2000-11-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Locket 16, Torsgatan 27 och Atlasgatan 4, inom Gustaf Vasa församling i Stockholm. Av föreningens 47 bostadslägenheter, med en total yta om 2 769 kvm, upplåts 45 lägenheter med bostadsrätt och 2 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 2009-01-01 2009-06-07:

Ordinarie ledamöter:

Susanne Grönroos, ordförande
Jenny Westerlund, sekreterare
Joakim Cederlöf

Suppleanter:

Magnus Karlsson
Oscar Danielsson

Föreningens styrelse 2009-06-07 2009-12-31:

Ordinarie ledamöter:

Susanne Grönroos, ordförande
Jenny Westerlund, sekreterare
Joakim Cederlöf
Magnus Karlsson

Suppleanter:

Oscar Danielsson
Maria Östensson

REVISOR

Föreningens revisor under året har varit Harald Merseburg, Crescendo Revisorer och Konsulter. Revisorssuppleant har varit Lars-Olov Eklund, Crescendo Revisorer och Konsulter.

VALBEREDNING

Valberedning, vald på årstämman den 7 juni 2009, bestod av Bettan Ekmark, Britt Thomé, och Pether Lek (sammankallande).

FIRMATECKNARE

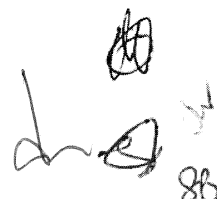
Firman tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av styrelsens ledamöter.

EKONOMISK FÖRVALTNING

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

TEKNISK FÖRVALTNING

Föreningens tekniska förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Driftia AB.


88

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-07. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

MEDLEMMAR

Under räkenskapsåret var föreningens medlemsantal 45 medlemmar.

LÄGENHETER

Föreningens 47 lägenheter fördelar sig enligt följande:

5 st	1 RKV
7 st	1 ROK
18 st	2 ROK
12 st	3 ROK
3 st	4 ROK

Hyreslägenheter:

2 st	1 ROK
------	-------

LOKALER

Föreningen upplåter 3 lokaler för uthyrning:

Razmahal Indian Restaurant, Torsgatan 27	183 kvm
Alpint Nordic AB, Torsgatan 27	228 kvm
Sthlm:s Etui & Koffertfabrik, Atlasgatan 4	140 kvm

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 6 lägenheter överlåtit och de nya ägarna har alla beviljats medlemskap i föreningen:

Lägenhet nr 105

Säljare: Brf Loket 16

Köpare: Ingegerd Maurer Bergqvist

Lägenhet nr 132

Säljare: Emil Paulsson och Elin Brandelius

Köpare: Daniel Domeij

Lägenhet nr 221

Säljare: Jan Svanholt och Hanna Svanholt

Köpare: Love Ståhl Fredholm och Sofia Zätterström

Lägenhet nr 234

Säljare: Britt Thomé

Köpare: Martin Sandgärde och Sara Sjödin

Lägenhet nr 243

Säljare: Sofia Andersson och Martin Nord

Köpare: Hanna Helgegren

Lägenhet nr 251

Säljare: Torbjörn Andersson

Köpare: Esa Wuorenpää



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRETS OCH EFTER DESS UTGÅNG

Försäljning av föreningens bostadsrättslägenhet: En av föreningens tidigare hyresrättslägenheter, på 2 rok, som tillföll föreningen 2008 pga ett dödsfall såldes under 2009 och inbringade 2 575 000 kr till föreningen.

Bortamortering av lån: Sammantaget amorterades det under året bort 4 197 500 kr av föreningens lån.

Ersättning för arbete med fuktskada: NCC accepterade slutligen efter lång tids förhandling att ersätta föreningen för det arbete som föreningen var tvungna att utföra pga den fuktskada uppstod i fastigheten vid bygget av St Eriksgaraget. Ersättningen var på 63 000 kr inkl. moms.

Rörarbete: Avloppsroren i källaren upptäcktes vara i så pass dåligt skick att de måste bytas. Arbetet påbörjades under hösten/vintern 2009 och fortsatte in i 2010.

Energideklaration: Föreningen genomförde en energideklaration i fastigheten.

Vårstädning: Under året hade föreningen en vårstädning där gården gjordes fin samt grovsopor kördes bort.

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen köpte fastigheten i augusti 2001. Hyresrätternas hyror har under året höjts med 6 % med start 2009-04-01. Ingen förändring har dock gjorts på lokalhyrorna.

TAXERINGSVÄRDE

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

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

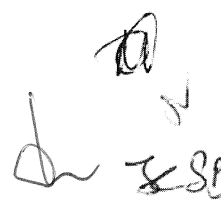
Till yttre reparationsfond har under perioden avsatts 152 085 kr, d.v.s. 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

FÖRMÖGENHETSVÄRDE

För år 2009 har för varje lägenhet upplåten med bostadsrätt åsatts ett förmögenhetsvärde baserat på föreningens bokslut 2008, allt i enlighet med regelverk enligt skattelagstiftningen.

RESULTATDISPOSITION

Reservering av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfonden



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 838 446
årets vinst	347 089
	-2 491 357

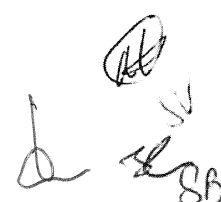
behandlas så att

till reservfond avsättes	152 085
i ny räkning överföres	-2 643 442
	-2 491 357

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

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature at the top.
Below it, the initials "SV".
At the bottom, the initials "L S 8B".

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Årsavgifter		1 700 487	1 694 099
Hysesintäkter		894 917	852 617
Övriga rörelseintäkter		115 487	85 638
		2 710 891	2 632 354
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-853 241	-800 649
Reparation och underhåll		-205 970	-185 339
Övriga förvaltningskostnader	2	-69 562	-35 146
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-112 734	-109 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-489 758	-486 604
		-1 731 265	-1 617 088
Rörelseresultat		979 626	1 015 266
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	15 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 645	-934 584
		-632 537	-918 799
Resultat efter finansiella poster		347 089	96 467
Resultat före skatt		347 089	96 467
Skatt på årets resultat		0	-4 068
Årets resultat		347 089	92 399

Handwritten signature and initials, possibly 'SB', located in the bottom right corner of the page.

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	23 778 159	24 037 776
Fastighetsförbättring	5	14 695 342	14 851 676
Fastighetsförbättring tak	6	611 273	647 230
Balkongbyggnation	7	684 454	722 304
Mark		16 704 302	16 704 302
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	873 636	0
		57 347 166	56 963 288
Summa anläggningstillgångar		57 347 166	56 963 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 208	1 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 419	69 768
		71 627	70 973
<i>Kassa och bank</i>		-98 988	1 138 248
Summa omsättningstillgångar		-27 361	1 209 221
SUMMA TILLGÅNGAR		57 319 805	58 172 509

 SB

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 853 289	37 052 289
Upplåtelseavgifter		3 943 926	2 169 926
Kapitaltillskott		759 845	759 845
Reparationfond		918 203	946 900
		43 475 263	40 928 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 838 446	-2 959 543
Årets resultat		347 089	92 399
		-2 491 357	-2 867 144
Summa eget kapital		40 983 906	38 061 816
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		15 587 500	19 785 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		415 790	50 176
Aktuella skatteskulder		12 769	11 524
Övriga skulder		1 863	33 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	317 977	230 082
Summa kortfristiga skulder		748 399	325 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 319 805	58 172 509
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

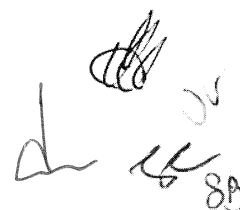
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Handwritten signature and initials, possibly 'd' and 'sp', with some scribbles above.

Noter

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not Arvode och kostnadsersättningar

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 övriga uppdrag.


	2009-12-31	2008-12-31
Revisionsuppdrag	17 548	17 237
	17 548	17 237

Not 1 Driftkostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel & städ	113 130	110 486
Hissbesiktning	3 856	0
Fastighetsel	70 099	71 971
Uppvärmning fjärrvärme	459 340	411 440
Vatten	56 614	70 949
Sophämtning	28 658	22 499
Ekonomisk förvaltning	51 815	50 278
Försäkringspremier	23 248	19 133
Kabel-TV	46 480	43 893
	853 240	800 649

Not 2 Övriga förvaltningskostnader

	2009	2008
Revisionsarvoden	17 548	17 237
Övriga externa tjänster mäklare	38 625	0
Föreningsavgifter	4 324	4 039
Bankkostnader	2 552	2 560
Kontorsmaterial och trycksaker	6 512	11 310
	69 561	35 146

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'BB'.

Not 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 %

Not 4 Byggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
Ingående avskrivningar	-1 923 894	-1 664 277
Årets avskrivningar	-259 617	-259 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 183 511	-1 923 894
Utgående redovisat värde	23 778 159	24 037 776
Taxeringsvärden byggnader	24 725 000	24 725 000
Taxeringsvärden mark	25 970 000	25 970 000
	50 695 000	50 695 000

Fastighetsbeteckning: LOKET 16

Not 5 Fastighetsförbättring

Posten avser stambyte samt ombyggnad av vind

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 633 346	15 633 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 633 346	15 633 346
Ingående avskrivningar	-781 670	-625 336
Årets avskrivningar	-156 334	-156 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-938 004	-781 670
Utgående redovisat värde	14 695 342	14 851 676

Handwritten signatures and initials:
A circled signature, possibly "AT", and the initials "E88" below it.

Not 6 Fastighetsförbättring tak

Posten avser förbättringsåtgärder tak
Posten skrivs av under 20 år

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 144	719 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 144	719 144
Ingående avskrivningar	-71 914	-35 957
Årets avskrivningar	-35 957	-35 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 871	-71 914
Utgående redovisat värde	611 273	647 230

Not 7 Balkongbyggnation

Posten avser byggnation av balkonger.
Posten skrivs av under 20 år.

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	757 000	757 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757 000	757 000
Ingående avskrivningar	-34 696	
Årets avskrivningar	-37 850	-34 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 546	-34 696
Utgående redovisat värde	684 454	722 304

Not 8 Pågående nyanläggning stambyte

Posten avser pågående byte av avlopp i källare

	2009-12-31	2008-12-31
Påg nyanlåg stambyte	873 636	0
	873 636	0



Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtels.avg	Kapital- tillskott	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 222 215	759 845	946 900	-2 959 543	92 399
Ökning av insatskapital	801 000				
Upplåtelseavgift	1 774 000				
Disposition av föregåendeårs resultat:			-28 697	121 096	-92 399
Årets resultat					347 089
Belopp vid årets utgång	41 797 215	759 845	918 203	-2 838 447	347 089

Not 10 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek 1,13% nr 184459	5 445 000	5 500 000
Stadshypotek 3,50% nr 980772	0	2 932 500
Stadshypotek 2,00% nr 980777	2 402 500	2 932 500
Stadshypotek 2,00% nr 980775	3 870 000	3 910 000
Stadshypotek 3,50% nr 741681	0	600 000
Stadshypotek 2,00% nr 980779	3 870 000	3 910 000
	15 587 500	19 785 000

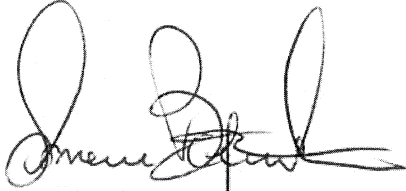
Av ovanstående skuld beräknas 165 000 kr amorteras under 2010, 2011, 2012, 2013, 2014

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-107 521	-6 523
Förutbet hyror	-148 661	-134 528
Övriga uppl kostn & förutb int	-61 796	-89 031
	-317 978	-230 082

[Handwritten signature]
SE

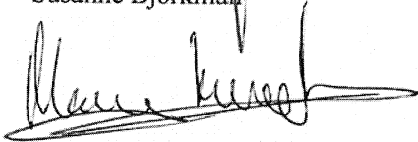
Stockholm den 18 maj 2010



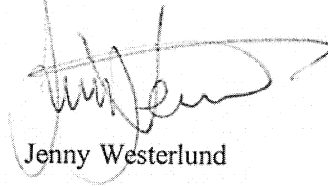
Susanne Björkman



Joakim Cederlöf

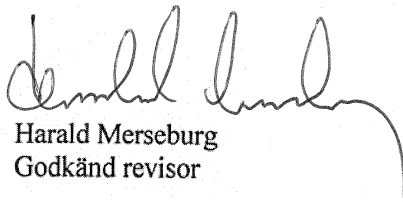


Magnus Karlsson



Jenny Westerlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2010.



Harald Merseburg
Godkänd revisor

2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16

Org.nr 769606-4687

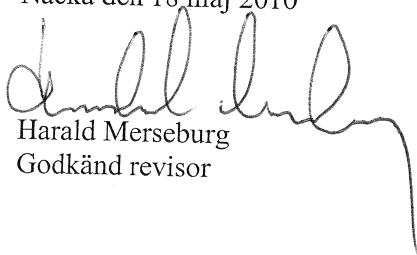
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Loket 16 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 18 maj 2010



Harald Merseburg
Godkänd revisor