

Årsredovisning

för

Brf Loket 16

769606-4687

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Loket 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

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, upplåts 46 lägenheter med bostadsrätt och 1 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 2012-01-01 2012-05-28:

Ordinarie ledamöter:

Magnus Karlsson, ordförande
Hanna Hellegren, sekreterare
Maria Östensson
Ritha Persson

Suppleanter:

Anna Grimfors
Robert Fredholm
Charlotte Berglund

Föreningens styrelse 2012-05-28 2012-12-31:

Ordinarie ledamöter:

Magnus Karlsson, ordförande
Hanna Hellegren, sekreterare
Maria Östensson
Ritha Persson

Suppleanter:

Anna Grimfors
Robert Fredholm
Charlotte Berglund

Revisor

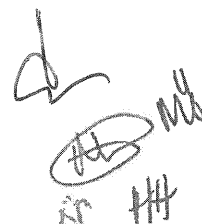
Föreningens revisor under året har varit Harald Merseburg, Crescendo Revisorer och Konsulter. Revisorssuppleant har varit Lars-Olov Eklund, Crescendo Revisorer och Konsulter.

Valberedning

Valberedning, vald på årstämman den 28 maj 2012, bestod av Bettan Ekmark, och Pether Lek (sammankallande).

Firmatecknare

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

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.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-28. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Under räkenskapsåret var föreningens medlemsantal 64 medlemmar.

Lägenheter

Föreningens 47 lägenheter fördelar sig enligt följande:

Bostadsrätter:

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

Hyseslägenheter:

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

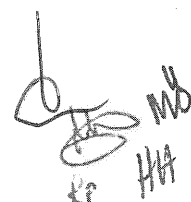
Lokaler

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 8 lägenheter överlåtits och de nya ägarna har alla beviljats medlemskap i föreningen.


Handwritten signature and initials, including 'MS' and 'HA'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Amortering av lån: Under året gjordes en större amortering av föreningens lån till ett belopp av totalt 1,5 miljoner kronor.

Vårstädning: Under året hade föreningen en vårstädning där gården gjordes fin samt grovsopor kördes bort. I samband med städningen kunde de boende passa på att slänga sina sopor i en container som hade hyrts in.

Takmålning: Under året målades taket på Atlasgatan, i samband med ommålningen konstaterades att taket på Torsgatan ej behövde målas då detta var i gott skick.

Hemsida: Styrelsen har under året fortsatt med arbetet att upprätthålla en informativ och aktuell hemsida med information om pågående aktiviteter. Hemsidan har under året haft mellan 200-350 besök per månad.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK): I slutet av året påbörjades en kontroll av fastighetens ventilation, då ett antal personer ej var hemma i samband med kontrollen kommer arbetet fortsätta in i 2013.

Rengöring av värmepanna: Under året gjordes ett större rengöringsarbete av värmepannan, något som skall göras ungefär vart femte år.

Årsavgifter och hyror

Hyresrätternas hyror har under året höjts med 3,05 % med start 2011-05-01. Indexuppräknig med 2,57% på lokaler.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 64 764 000 kr fördelat på byggnad och mark.

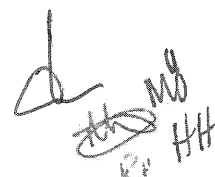
Ekonomi

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 194 292 kr, d.v.s. 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 343	2 386	2 534
Resultat efter finansiella poster	205	-100	145
Soliditet (%)	75	73	72



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

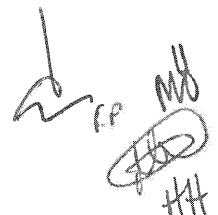
ansamlad förlust	-2 787 046
årets vinst	204 537
	-2 582 509

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	194 292
i ny räkning överföres	-2 776 801
	-2 582 509


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

Handwritten signature and initials
MS
eo ##

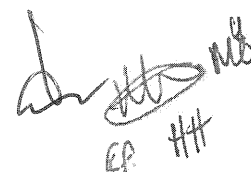
Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 588 517	1 562 158
Hysesintäkter		754 295	823 902
Övriga rörelseintäkter		9 596	15 855
		2 352 408	2 401 915
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-840 308	-1 095 078
Reparation och underhåll		-239 921	-245 672
Övriga förvaltningskostnader	2	-58 735	-100 366
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-131 795	-129 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-281 782	-286 965
		-1 552 541	-1 857 101
Rörelseresultat		799 867	544 814
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		898	445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 228	-644 937
		-595 330	-644 492
Resultat efter finansiella poster		204 537	-99 678
Årets resultat		204 537	-99 678

Handwritten signature and initials, including the letters 'FP' and 'MH'.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	23 258 926	23 388 734
Fastighetsförbättring	5	15 414 141	15 492 308
Fastighetsförbättring tak	6	503 402	539 359
Balkongbyggnation	7	570 904	608 754
Mark		16 704 302	16 704 302
		56 451 675	56 733 457
Summa anläggningstillgångar		56 451 675	56 733 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 772	2 923
Övriga fordringar		16	5 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 643	55 936
		77 431	64 262
<i>Kassa och bank</i>		1 413 387	2 417 292
Summa omsättningstillgångar		1 490 818	2 481 554
SUMMA TILLGÅNGAR		57 942 493	59 215 011


EP HA

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 537 447	38 537 447
Upplåtelseavgifter		5 689 768	5 689 768
Kapitaltillskott		759 845	759 845
Reparationfond		1 258 872	1 264 580
		46 245 932	46 251 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 787 046	-2 693 076
Årets resultat		204 537	-99 678
		-2 582 509	-2 792 754
Summa eget kapital		43 663 423	43 458 886
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	9	0	0
Skulder till kreditinstitut	10	13 922 500	15 422 500
Summa långfristiga skulder		13 922 500	15 422 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 250	39 419
Aktuella skatteskulder		12 819	28 241
Övriga skulder		35 605	34 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	306 896	231 149
Summa kortfristiga skulder		356 570	333 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 942 493	59 215 011
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


RP HH MB

Tilläggsupplysningar

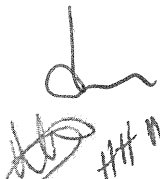
Redovisnings- och värderingsprinciper

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
Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.


RR HH MS

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.

	2012-12-31	2011-12-31
Revisionsuppdrag	18 436	19 189
	18 436	19 189

Not 1 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel & städ	83 319	123 905
Sotning	0	2 086
Hissbesiktning	2 188	2 083
Fastighetsel	42 432	96 167
Uppvärmning fjärrvärme	483 052	498 633
Vatten	70 591	62 996
Sophämtning	29 190	26 780
Ekonomisk förvaltning	51 597	47 961
Försäkringspremier	26 961	25 384
Kabel-TV	50 978	49 496
Självrisk	0	159 587
	840 308	1 095 078

Not 2 Övriga förvaltningskostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	21 398	21 200
Lagstadgade arbetsgivaravgift.	6 723	6 661
Revisionsarvoden	18 436	19 189
Övriga externa tjänster mäklare	0	39 000
Föreningsavgifter	4 792	4 792
Bankkostnader	3 658	3 552
Kontorsmaterial och trycksaker	3 727	5 971
	58 734	100 365


RE HH

Not 3 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättring tak och balkongbyggnation	5 %


RP MB
HH

Not 4 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
Ingående avskrivningar	-2 572 936	-2 443 128
Årets avskrivningar	-129 808	-129 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 702 744	-2 572 936
Utgående redovisat värde	23 258 926	23 388 734
Taxeringsvärden byggnader	30 050 000	30 050 000
Taxeringsvärden mark	34 714 000	34 714 000
	64 764 000	64 764 000

Fastighetsbeteckning: LOKET 16

Not 5 Fastighetsförbättring

Posten avser stambyte samt ombyggnad av vind

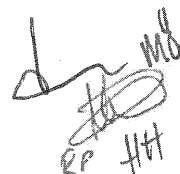
	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 669 996	15 633 346
Omf från pågående ombyggnad		1 036 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 669 996	16 669 996
Ingående avskrivningar	-1 177 688	-1 094 338
Årets avskrivningar	-78 167	-83 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 255 855	-1 177 688
Utgående redovisat värde	15 414 141	15 492 308

Not 6 Fastighetsförbättring tak

Posten avser förbättringsåtgärder tak

Posten skrivs av under 20 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 144	719 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 144	719 144
Ingående avskrivningar	-179 785	-143 828
Årets avskrivningar	-35 957	-35 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 742	-179 785
Utgående redovisat värde	503 402	539 359


RP HHT

Not 7 Balkongbyggnation

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	757 000	757 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757 000	757 000
Ingående avskrivningar	-148 246	-110 396
Årets avskrivningar	-37 850	-37 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 096	-148 246
Utgående redovisat värde	570 904	608 754

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtels.avg	Kapital- tillskott	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 227 215	759 845	1 264 580	-2 693 076	-99 678
Disposition av föregående års resultat:			-5 708	-93 970	99 678
Årets resultat					204 537
Belopp vid årets utgång	44 227 215	759 845	1 258 872	-2 787 046	204 537

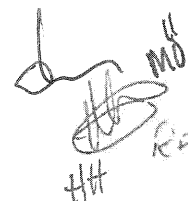
Not 9 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea	3,127	6 922 500	
Nordea	3,127	7 000 000	
Stadshypotek	4,62		15 422 500
		13 922 500	15 422 500
Kortfristig del av långfristig skuld		0	0


HH MB R2

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-68 931	-23 751
Förutbet hyror	-139 202	-151 695
Övriga uppl kostn & förutb int	-82 762	-39 702
Beräknat arvode för revision	-16 000	-16 000
	-306 895	-231 148

Stockholm den 2013-04-25



Magnus Karlsson



Hanna Helgegren

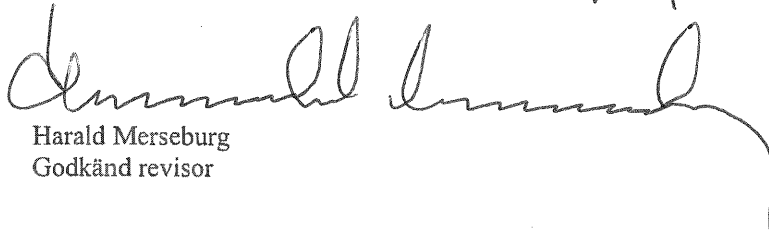


Maria Östensson



Ritha Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-29



Harald Merseburg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Locket 16

Org.nr 769606-4687

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Locket 16 för räkenskapsåret 2012.

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 2012-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Loket 16 för räkenskapsåret 2012.

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 revisionsd 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.

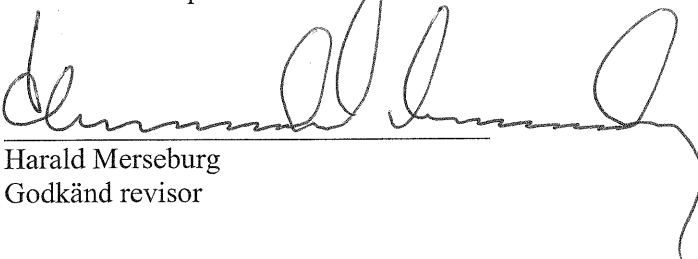
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 29 april 2013



Harald Merseburg
Godkänd revisor