

# Årsredovisning

för

## Brf Locket 16

769606-4687

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Locket 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## 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 2010-01-01 2010-05-30:

##### Ordinarie ledamöter:

Susanne Grönroos (fd Björkman) ordförande  
Jenny Vesterlund sekreterare  
Joakim Cederlöf  
Magnus Karlsson

##### Suppleanter:

Oscar Danielsson  
Maria Östensson

#### Föreningens styrelse 2010-05-30 2010-12-31:

##### Ordinarie ledamöter:

Magnus Karlsson, ordförande  
Jenny Vesterlund, sekreterare  
Susanne Grönroos (fd Björkman)  
Ritha Persson

##### Suppleanter:

Maria Östensson  
Martin Laino

### REVISOR

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

### VALBEREDNING

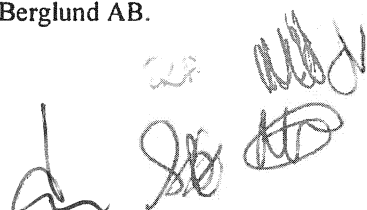
Valberedning, vald på årstämman den 30 maj 2010, bestod av Bettan Ekmark, Christian Schmidt och Pether Lek (sammankallande).

### 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.

### SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-30. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

### MEDLEMMAR

Under räkenskapsåret var föreningens medlemsantal 61 medlemmar.

### LÄGENHETER

Föreningens 47 lägenheter fördelar sig enligt följande:

#### Bostadsrätter:

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

#### Hyseslägenheter:

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 överlåtits och de nya ägarna har alla beviljats medlemskap i föreningen:

Lägenhet nr 104

Säljare: Oscar Danielsson / Marie Backman

Köpare: Anna Grimfors

Lägenhet nr 111

Säljare: Fredrik och Åsa Wernsten

Köpare: Robert Fredholm / Maria Wallin Fredholm

Lägenhet nr 132

Säljare: Daniel Domeij

Köpare: Lena Lindeberg

Lägenhet nr 151

Säljare: Susanne Grönroos / Helen Åsberg

Köpare: Charlotte Berglund

*[Handwritten signatures and initials]*

Lägenhet nr 154  
Säljare: Lennart Gren  
Köpare: Ebba Svennung

Lägenhet nr 233  
Säljare: Linda Olsson  
Köpare: Kobe Sabbe

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

**Sänkning av medlemsavgifter:** Föreningens förbättrade ekonomi har gjort att vi kunnat sänka medlemsavgifterna med 10 % från och med första oktober.

**Hemsida:** Under december lanserade föreningen en hemsida, [www.brfloket16.se](http://www.brfloket16.se). Hemsidan är tänkt att samla information som kan vara nyttig för nuvarande men även framtida medlemmar.

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

**Sommarfest:** Under juni hölls en sommarfest för föreningens medlemmar, totalt deltog ca 30 personer.

**Vårstämning:** Under året hade föreningen en vårstämning där gården gjordes fin samt grovsopor kördes bort.

#### **ÅRSAVGIFTER OCH HYROR**

Årsavgifterna har från och med första oktober sänkts med 10 %. Sänkningen är den första sedan föreningen köpte fastigheten i augusti 2001. Hyresrätternas hyror har under året höjts med 1,99 % med start 2009-05-01. Ingen förändring har dock gjorts på lokalhyrorna.

#### **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.

2p.  SW  
d 86 

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	2 534	2 595	2 547
Resultat efter finansiella poster	145	347	96
Soliditet (%)	72	71	67

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**




Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 643 443
årets vinst	144 659
	<b>-2 498 784</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	194 292
i ny räkning överföres	-2 693 076
	<b>-2 498 784</b>

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

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
Årsavgifter		1 689 744	1 700 487
Hysesintäkter		844 585	894 917
Övriga rörelseintäkter		50 963	115 487
		<b>2 585 292</b>	<b>2 710 891</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	1	-1 002 728	-853 241
Reparation och underhåll		-217 068	-205 970
Övriga förvaltningskostnader	2	-60 135	-69 562
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-127 659	-112 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-489 758	-489 758
		<b>-1 897 348</b>	<b>-1 731 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>687 944</b>	<b>979 626</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 401	-632 645
		<b>-543 285</b>	<b>-632 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 659</b>	<b>347 089</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>144 659</b>	<b>347 089</b>

RP  JU  
 

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	23 518 542	23 778 159
Fastighetsförbättring	5	14 539 008	14 695 342
Fastighetsförbättring tak	6	575 316	611 273
Balkongbyggnation	7	646 604	684 454
Mark		16 704 302	16 704 302
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 036 650	873 636
		<b>57 020 422</b>	<b>57 347 166</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 020 422</b>	<b>57 347 166</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		189 990	1 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 240	70 419
		<b>282 230</b>	<b>71 627</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>282 230</b>	<b>71 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 302 652</b>	<b>57 418 793</b>

PP ov  
d SA

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 853 289	37 853 289
Upplåtelseavgifter		3 943 926	3 943 926
Kapitaltillskott		759 845	759 845
Reparationfond		1 070 288	918 203
		<b>43 627 348</b>	<b>43 475 263</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 643 443	-2 838 446
Årets resultat		144 659	347 089
		<b>-2 498 784</b>	<b>-2 491 357</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 128 564</b>	<b>40 983 906</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Checkräkningskredit	11	377 512	98 988
Skulder till kreditinstitut		15 422 500	15 587 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 800 012</b>	<b>15 686 488</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82 230	415 790
Aktuella skatteskulder		18 501	12 769
Övriga skulder		33 760	1 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	239 585	317 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>374 076</b>	<b>748 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 302 652</b>	<b>57 418 793</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
		<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Re  
SV  
H



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag med undantag för BFNAR 2008:1 (K2-regelverket).

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 redovisningsed

20  
sv  


## 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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

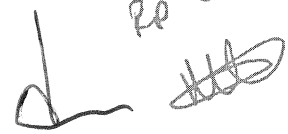
	2010-12-31	2009-12-31
Revisionsuppdrag	17 819	17 548
	<b>17 819</b>	<b>17 548</b>

### Not 1 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel & städ	116 042	113 130
Hissbesiktning	2 048	3 856
Fastighetsel	110 350	70 099
Uppvärmning fjärrvärme	521 598	459 340
Vatten	61 796	56 614
Sophämtning	27 010	28 658
Ekonomisk förvaltning	52 719	51 815
Försäkringspremier	23 305	23 248
Kabel-TV	46 985	46 480
Självrisk	40 874	0
	<b>1 002 727</b>	<b>853 240</b>

### Not 2 Övriga förvaltningskostnader

	2010	2009
Styrelsearvoden	21 200	0
Lagstadgade arbetsgivaravgift.	6 661	0
Revisionsarvoden	17 819	17 548
Övriga externa tjänster mäklare	0	38 625
Föreningsavgifter	4 814	4 324
Bankkostnader	4 196	2 552
Kontorsmaterial och trycksaker	5 445	6 512
	<b>60 135</b>	<b>69 561</b>

*RP JV*  


### 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

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 961 670</b>	<b>25 961 670</b>
Ingående avskrivningar	-2 183 511	-1 923 894
Årets avskrivningar	-259 617	-259 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 443 128</b>	<b>-2 183 511</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 518 542</b>	<b>23 778 159</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 050 000	24 725 000
Taxeringsvärden mark	34 714 000	25 970 000
	<b>64 764 000</b>	<b>50 695 000</b>

Fastighetsbeteckning: LOKET 16

### Not 5 Fastighetsförbättring

Posten avser stambyte samt ombyggnad av vind

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 633 346	15 633 346
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 633 346</b>	<b>15 633 346</b>
Ingående avskrivningar	-938 004	-781 670
Årets avskrivningar	-156 334	-156 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 094 338</b>	<b>-938 004</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 539 008</b>	<b>14 695 342</b>

RP JU  
d SR H

**Not 6 Fastighetsförbättring tak**

Posten avser förbättringsåtgärder tak  
Posten skrivs av under 20 år

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 144	719 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>719 144</b>	<b>719 144</b>
Ingående avskrivningar	-107 871	-71 914
Årets avskrivningar	-35 957	-35 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 828</b>	<b>-107 871</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>575 316</b>	<b>611 273</b>

**Not 7 Balkongbyggnation**

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

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	757 000	757 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>757 000</b>	<b>757 000</b>
Ingående avskrivningar	-72 546	-34 696
Årets avskrivningar	-37 850	-37 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 396</b>	<b>-72 546</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>646 604</b>	<b>684 454</b>

**Not 8 Pågående nyanläggning stambyte**

Posten avser pågående byte av avlopp i källare

	2010-12-31	2009-12-31
Påg nyanlåg stambyte	1 036 650	873 636
	<b>1 036 650</b>	<b>873 636</b>

2010  
L. 807  
HE

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtels.avg	Kapital- tillskott	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 797 215	759 845	918 203	-2 838 447	347 089
Disposition av föregående års resultat:			152 085	195 004	-347 089
Årets resultat					144 659
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 797 215</b>	<b>759 845</b>	<b>1 070 288</b>	<b>-2 643 443</b>	<b>144 659</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek 1,13% nr 184459	0	5 445 000
Stadshypotek 2,60 % nr 406884 räntemixswap	15 422 500	
Stadshypotek 2,00% nr 980777	0	2 402 500
Stadshypotek 2,00% nr 980775	0	3 870 000
Stadshypotek 2,00% nr 980779	0	3 870 000
	<b>15 422 500</b>	<b>15 587 500</b>

Lånet är f.n. amorteringsfritt

### Not 11 Checkräkningskredit

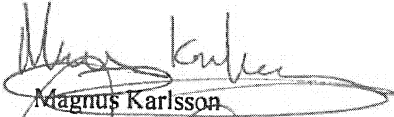
	2010-12-31	2009-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	377 511	98 988


### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

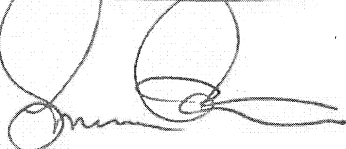
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	-107 521
Förutbet hyror	-138 424	-148 661
Övriga uppl kostn & förutb int	-85 161	-61 796
Beräknat arvode för revision	-16 000	0
	<b>-239 585</b>	<b>-317 978</b>


RP  
OV  
L  
St  
H

Stockholm den 9 maj - 2011

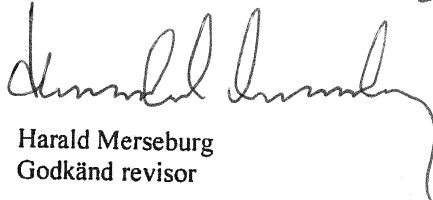
  
Magnus Karlsson

  
Ritha Persson

  
Susanne Grönroos

  
Jenny Vesterlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2011

  
Harald Merseburg  
Godkänd revisor

85 2  


## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16

Org.nr 769606-4687

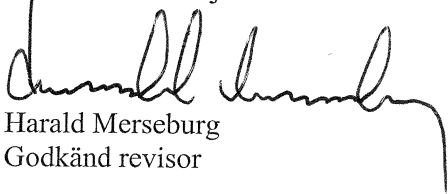
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Loket 16 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 12 maj 2011



Harald Merseburg  
Godkänd revisor