

# Årsredovisning

för

## Brf Loket 16

769606-4687

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Loket 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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 2011-01-01 2011-05-28:

##### Ordinarie ledamöter:

Magnus Karlsson, ordförande  
Jenny Vesterlund sekreterare  
Maria Östensson  
Susanne Grönroos avgått  
Ritha Persson

##### Suppleanter:

Oscar Danielsson

#### Föreningens styrelse 2011-05-28 2011-12-31:

##### Ordinarie ledamöter:

Magnus Karlsson, ordförande  
Hanna Helgegren, 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

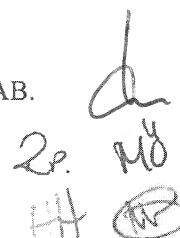
Valberedning, vald på årstämman den 28 maj 2011, bestod av Bettan Ekmark, och Pether Lek (sammankallande).

### 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.

  
2p. MÖ  
HH

### TEKNISK FÖRVALTNING

Föreningens tekniska förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Driftia AB.

### SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-28. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten.

### MEDLEMMAR

Under räkenskapsåret var föreningens medlemsantal 66 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

#### Hyreslägenheter:

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 14 lägenheter överlåtit och de nya ägarna har alla beviljats medlemskap i föreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

### FÖRSÄLJNING AV LÄGENHET

En tidigare hyreslägenhet på Atlasgatan ombildades till bostadsrätt och såldes under december, inför försäljningen gjordes vissa reparations- och målningsarbeten vilket tillsammans med mäklarkostnader bidrog till årets negativa resultat. Lägenheten såldes dock för mer än 2 miljoner och en större del av intäkten är tänkt att användas för att under 2012 amortera bort delar av föreningens lån.

### BYTE STÄDFIRMA

Styrelsen sa under året upp det städavtal vi hade via Driftia för att istället byta till Maries Puts och Städ. Utöver ett bättre städresultat minskade även kostnaden med ca 20 %.

### VÅRSTÄDNING

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

### STAMSPOLNING

Under hösten genomfördes en stamspolning, arbetet gick väldigt smidigt och enligt tidplan.

  
Rp.   
Mö  
HH

#### HEMSIDA

Styrelsen har under året aktivt arbetat med hemsidan som kommunikationskanal kring planerade och utförda aktiviteter, se "För boende" för ytterligare information [www.brflocket16.se](http://www.brflocket16.se)

#### TRÄDBESKÄRNING

Trädet utanför Atlasgatan beskars under året.

#### ÅRSavgifter och Hyror

Hyresrätternas hyror har under året höjts med 3,05 % med start 2011-05-01. Ingen förändring har dock gjorts på lokalhyrorna.

#### OMLÄGGNING AV LÅN

Under slutet av 2011 gjordes en översyn av våra lån över i samband med att en tidigare räntemixswap löpte ut. Lånen är nu bundna i tre månader vilket möjliggör byte av bank om bättre villkor kan erhållas, vi har även kvar en räntemixswap om 8 MSEK som en säkerhet mot eventuella räntehöjningar.

#### 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.

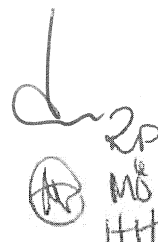
Flerårsöversikt (tkr)	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 386	2 534	2 595
Resultat efter finansiella poster	-100	145	347
Soliditet (%)	73	72	72

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 693 076
årets förlust	-99 678
	-2 792 754
behandlas så att	
anspråktagande av yttre reparationsfond	200 000
till yttre reparationsfond avsättes	-194 292
i ny räkning överföres	-2 798 462
	-2 792 754


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

  
RP  
MS  
HH


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 562 158	1 689 744
Hysesintäkter		823 902	844 585
Övriga rörelseintäkter		15 855	50 963
		<b>2 401 915</b>	<b>2 585 292</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	1	-1 095 078	-1 002 728
Reparation och underhåll		-245 672	-217 068
Övriga förvaltningskostnader	2	-100 366	-60 135
Fastighetsavgift/fastighetskatt		-129 020	-127 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-286 965	-489 758
		<b>-1 857 101</b>	<b>-1 897 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>544 814</b>	<b>687 944</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 937	-543 401
		<b>-644 492</b>	<b>-543 285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99 678</b>	<b>144 659</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-99 678</b>	<b>144 659</b>

  
RP  
MÅ  
HT

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	23 388 734	23 518 542
Fastighetsförbättring	5	15 492 308	14 539 008
Fastighetsförbättring tak	6	539 359	575 316
Balkongbyggnation	7	608 754	646 604
Mark		16 704 302	16 704 302
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	1 036 650
		<b>56 733 457</b>	<b>57 020 422</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 733 457</b>	<b>57 020 422</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 923	0
Övriga fordringar		5 403	189 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 936	92 240
		<b>64 262</b>	<b>282 230</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 417 292	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 481 554</b>	<b>282 230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 215 011</b>	<b>57 302 652</b>

  
2.2  
MB  
HH

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 537 447	37 853 289
Upplåtelseavgifter		5 689 768	3 943 926
Kapitaltillskott		759 845	759 845
Reparationfond		1 264 580	1 070 288
		<b>46 251 640</b>	<b>43 627 348</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 693 076	-2 643 443
Årets resultat		-99 678	144 659
		<b>-2 792 754</b>	<b>-2 498 784</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 458 886</b>	<b>41 128 564</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Checkräkningskredit	11	0	377 512
Skulder till kreditinstitut		15 422 500	15 422 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 422 500</b>	<b>15 800 012</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 419	82 230
Aktuella skatteskulder		28 241	18 501
Övriga skulder		34 816	33 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	231 149	239 585
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>333 625</b>	<b>374 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 215 011</b>	<b>57 302 652</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

 2p u  
MO  
HH

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

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

Avskrivningsprincipen på byggnad och fastighetsförbättring har ändrats från 1% till 0,5% av bokfört värde.

du  
HH  
20  
MH  
HH



## 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.


	2011-12-31	2010-12-31
Revisionsuppdrag	19 189	17 819
	<b>19 189</b>	<b>17 819</b>

### Not 1 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel & städ	123 905	116 042
Sotning	2 086	0
Hissbesiktning	2 083	2 048
Fastighetsel	96 167	110 350
Uppvärmning fjärrvärme	498 633	521 598
Vatten	62 996	61 796
Sophämtning	26 780	27 010
Ekonomisk förvaltning	47 961	52 719
Försäkringspremier	25 384	23 305
Kabel-TV	49 496	46 985
Självrisk	159 587	40 874
	<b>1 095 078</b>	<b>1 002 727</b>

### Not 2 Övriga förvaltningskostnader

	2011	2010
Styrelsearvoden	21 200	21 200
Lagstadgade arbetsgivaravgift.	6 661	6 661
Revisionsarvoden	19 189	17 819
Övriga externa tjänster mäklare	39 000	0
Föreningsavgifter	4 792	4 814
Bankkostnader	3 552	4 196
Kontorsmaterial och trycksaker	5 971	5 445
	<b>100 365</b>	<b>60 135</b>


  
Rp  
M8  
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 %

  
R.P.  
Mö  
HH

**Not 4 Byggnader**

	2011-12-31	2010-12-31
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	-2 443 128	-2 183 511
Årets avskrivningar	-129 808	-259 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 572 936</b>	<b>-2 443 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 388 734</b>	<b>23 518 542</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 050 000	30 050 000
Taxeringsvärden mark	34 714 000	34 714 000
	<b>64 764 000</b>	<b>64 764 000</b>

Fastighetsbeteckning: LOKET 16  
**Not 5 Fastighetsförbättring**  
Posten avser stambyte samt ombyggnad av vind

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 633 346	15 633 346
Omf från pågående ombyggnad	1 036 650	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 669 996</b>	<b>15 633 346</b>
Ingående avskrivningar	-1 094 338	-938 004
Årets avskrivningar	-83 350	-156 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 177 688</b>	<b>-1 094 338</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 492 308</b>	<b>14 539 008</b>

**Not 6 Fastighetsförbättring tak**  
Posten avser förbättringsåtgärder tak  
Posten skrivs av under 20 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 144	719 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>719 144</b>	<b>719 144</b>
Ingående avskrivningar	-143 828	-107 871
Årets avskrivningar	-35 957	-35 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-179 785</b>	<b>-143 828</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>539 359</b>	<b>575 316</b>

  
Ro  
MH  
HH

### Not 7 Balkongbyggnation

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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	757 000	757 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>757 000</b>	<b>757 000</b>
Ingående avskrivningar	-110 396	-72 546
Årets avskrivningar	-37 850	-37 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-148 246</b>	<b>-110 396</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>608 754</b>	<b>646 604</b>

### Not 8 Pågående nyanläggning stambyte

Posten avser pågående byte av avlopp i källare

	2011-12-31	2010-12-31
Påg nyanlåg stambyte	0	1 036 650
	0	1 036 650


### 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	1 070 288	-2 643 443	144 659
Ökning av insatskapital	684 158				
Upplåtelseavgift	1 745 842				
Disposition av föregående års resultat:			194 292	-49 633	-144 659
Årets resultat					-99 678
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 227 215</b>	<b>759 845</b>	<b>1 264 580</b>	<b>-2 693 076</b>	<b>-99 678</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek 4,62 % nr 406884 räntemixswap	15 422 500	15 422 500
	<b>15 422 500</b>	<b>15 422 500</b>

Lånet är f.n. amorteringsfritt

 R  
M  
H

**Not 11 Checkräkningskredit**

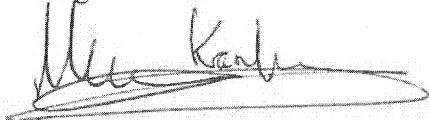
	2011-12-31	2010-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	377 511

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-23 751	0
Förutbet hyror	-151 695	-138 424
Övriga uppl kostn & förutb int	-39 702	-85 161
Beräknat arvode för revision	-16 000	-16 000
	<b>-231 148</b>	<b>-239 585</b>

Stockholm den 2012-05-12

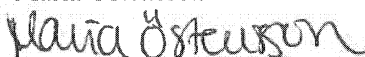
Magnus Karlsson



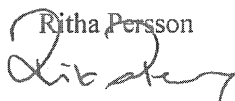
Hanna Hellegren



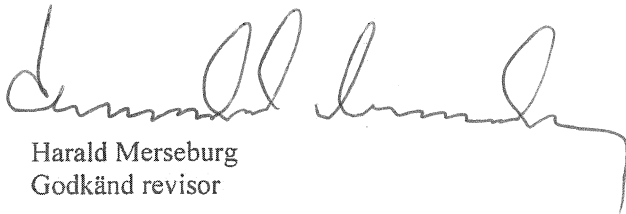
Maria Östensson



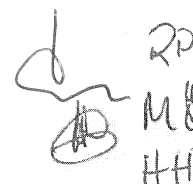
Ritha Persson



Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-14



Harald Merseburg  
Godkänd revisor



RP  
MB  
HH

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16  
Org.nr 769606-4687

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Loket 16 för räkenskapsåret 2011.

#### *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 2011-12-31 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 2011.

### ***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.

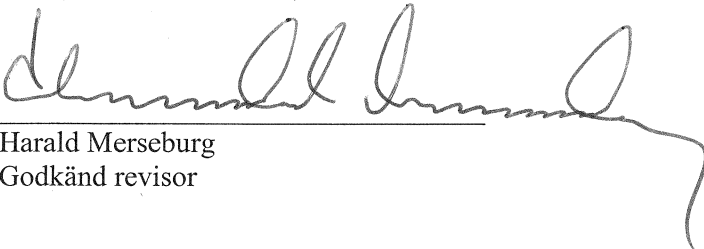
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14 maj 2012



Harald Merseburg  
Godkänd revisor