

Årsredovisning

för

Brf Loket 16

769606-4687

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Loket 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 2008-01-01 - 2008-05-18:

Ordinarie ledamöter:

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

Suppleanter:

Joakim Cederlöf
Christian Schmidt

Föreningens styrelse 2008-05-18 - 2008-09-08:

Ordinarie ledamöter:

Susanne Björkman, ordförande
Jenny Westerlund, sekreterare
Lisa Hultman
Magnus Karlsson

Suppleanter:

Joakim Cederlöf
Stefan Hederstedt

Föreningens styrelse 2008-09-08 - 2008-12-31:

Ordinarie ledamöter:

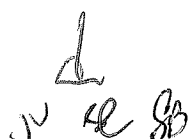
Susanne Björkman, ordförande
Jenny Westerlund, sekreterare
Joakim Cederlöf

Suppleanter:

Magnus Karlsson
Oscar Danielsson

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 under året har 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.

TEKNISK FÖRVALTNING

Föreningens tekniska förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Driftia AB.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-18, vari 13 medlemmar/bostadsrätter var representerade i röstlängd.

Extra föreningsstämma hölls 2008-09-18, för att välja ny styrelse då två av styrelsemedlemmarna efter den ordinarie stämman flyttade och för att samtidigt ta beslut i frågan om ombildning av en hyresrättslägenhet till bostadsrättslägenhet för vidare försäljning, vari 13 medlemmar/bostadsrätter var representerade i röstlängd.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten.

MEDLEMMAR

Under räkenskapsåret var föreningens medlemsantal 45 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

Hyreslägenheter:

2 st	1 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

N S B

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 8 lägenheter överlåtit och de nya ägarna har beviljats medlemskap i föreningen:

Lägenhet nr 104

Säljare: Patrik Ericsson

Köpare: Oscar Danielsson och Malin Backman

Lägenhet nr 133

Säljare: Katalin Loka

Köpare: Anna Henriksson

Lägenhet nr 134

Säljare: Marie-Louise Nierenburg

Köpare: Krister Gävert och Maria Östensson

Lägenhet nr 142

Säljare: Stefan Hederstedt

Köpare: Kristoffer Molin

Lägenhet nr 205

Säljare: Klas Lindfors och Malin Broman-Lindfors

Köpare: Patrik Eriksson och Rita Persson

Lägenhet nr 213

Säljare: Anna Söderman

Köpare: Martin Dahlmann

Lägenhet nr 214

Säljare: Lisa Hultman

Köpare: Niclas Lindstrand

Lägenhet nr 224

Säljare: Malin Dahlin (säljer 50% del av lägenheten)

Köpare: Magnus Karlsson (blir 100% ägare av lägenheten)

N
L
SB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombildning av hyresrättslägenhet till bostadsrättslägenhet: En av föreningens hyresrättslägenheter, en lägenhet på 2 rok, tillföll under året föreningen pga ett dödsfall. På en extra föreningsstämma beslutades det om ombildning av hyresrättslägenheten till bostadsrättslägenhet för vidare försäljning. Styrelsen beslutade sedan att hyra ut lägenheten i väntan på ett gynnsamt tillfälle på bostadsmarknaden för försäljning.

Omläggning av lån: 5,5 miljoner av föreningens lån lades under året om från bundet till rörligt.

Fuktskada: En fuktskada och ett mögelangrepp upptäcktes i källaren hos Alpinbutiken på väggen som vetter ut mot Torsgatan. Fuktskadan visade sig, enligt den besiktningsfirma som styrelsen anlitat, härröra från bygget av S:t Eriksgaraget. Styrelsen drev därefter förhandlingar med NCC och Stockholms Parkering om att få fuktskadan åtgärdad men efter att de grävt upp en stor grop i gatan utanför porten till Torsgatan ansåg de sedan sig inte vara ansvariga till fuktskadorna. De lämnade efter det gropen upprävd utan att fylla igen den igen. Styrelsen arbetade under året med att få dem att åtgärda skadorna och fuktspärta väggen samt sedan lägga igen gropen men utan resultat. Styrelsen beslutade då för att inte förvärva fuktskadan och mögelbildningen på fastigheten att själva åta sig arbetet och sedan driva in kostnaden efteråt. Arbetet slutfördes under 2008 medan förhandlingen om vem som skulle stå för kostnaden fortsatte in i 2009.

Ventilationarbete: Ett omfattande ventiltionsarbete gjordes i en ventiltionskanal som leder från den fettavskiljare som tillhör Restaurang Razmahal. Detta i syfte att minska den odör som fettavskiljaren gav i fastigheten. Det installerades bland annat ett nytt ventilationrör i ventiltionskanalen, ventiltionsrummet tätades och en starkare frånluftsfläkt monterades på taket.

Skador på säkerhetsdörr: Vid en polisinsats då socialtjänsten oroade sig för en av våra hyresgästers hälsa bröts säkerhetsdörren till lägenheten upp och förstördes därmed. Styrelsen ansökte därefter om ersättning för skadestånd hos polisen för att kunna ersätta säkerhetsdörren vilket beviljades.

Bortmontering handikapphiss: En handikapphiss som var monterat i trapphuset på Atlasgatan bortmonterades då en av lokalhyresgästerna inte längre har behov av den. Samtidigt gjordes det en gjutning i trappan för återställning till ursprungligt skick.

Källarförråd: Ett föreningsförråd byggdes nere i källaren på Atlasgatan för att bland annat förvara föreningens trädgårdsmöbler i.

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 inte ändrats under året men en höjning av lokalhyrorna för de två lokaler som för tillfället hyrs av Restaurang Razmahal och Alpin Nordic AB har skett med start den 1 april 2008.

TAXERINGSVÄRDE

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

FÖRENINGENS LÅN

<u>Långgivare</u>	<u>räntesats per 31/12</u>	<u>skuld per 31/12</u>	<u>villkor</u>
Stadshypotek	2,97 %	5 500 000	90 dgr
Stadshypotek	3,50 %	2 932 500	rörligt/mix-swap
Stadshypotek	3,50 %	2 932 500	rörligt/mix-swap
Stadshypotek	3,50 %	3 910 000	rörligt/mix-swap
Stadshypotek	3,50 %	600 000	rörligt/mix-swap
Stadshypotek	3,50 %	3 910 000	rörligt/mix-swap
Aktuellt per	2008-12-31:	19 785 000	

JV d R 93

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-2 959 543
årets vinst	92 399
	-2 867 144

behandlas så att

till yttre reparationsfonden överföres	152 085
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-180 782
i ny räkning överföres	-2 838 447
	-2 867 144

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

sv d
RSB

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 694 099	1 681 638
Hyror		852 617	771 953
Övriga rörelseintäkter		85 638	89 894
		2 632 354	2 543 485
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-800 649	-746 354
Reparation och underhåll		-185 339	-293 584
Övriga förvaltningskostnader	2	-35 146	-94 612
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-109 350	-195 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-486 604	-451 908
		-1 617 088	-1 781 808
Rörelseresultat		1 015 266	761 677
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 785	7 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-934 584	-903 711
Resultat efter finansiella poster		96 467	-134 589
Statlig inkomsskatt		-4 068	0
Årets resultat		92 399	-134 589

Handwritten initials and signature:
N
d
y
B

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	24 037 776	24 297 393
Fastighetsförbättring	5	14 851 676	15 008 010
Fastighetsförbättring tak	6	647 230	683 187
Balkongbyggnadion	7	722 304	757 000
Mark		16 704 302	16 704 302
		56 963 288	57 449 892
Summa anläggningstillgångar		56 963 288	57 449 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 250
Övriga fordringar		1 205	43 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 768	56 735
		70 973	106 913
Kassa och bank		1 138 248	739 188
Summa omsättningstillgångar		1 209 221	846 101
Summa tillgångar		58 172 509	58 295 993
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 052 289	37 052 289
Upplåtelseavgifter		2 169 926	2 169 926
Kapitaltillskott		759 845	759 845
Reparationsfond		946 900	794 815
		40 928 960	40 776 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 959 543	-2 672 869
Årets resultat		92 399	-134 589
		-2 867 144	-2 807 458
Summa eget kapital		38 061 816	37 969 417

Handwritten signature
SB

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		19 785 000	19 925 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 176	181 292
Aktuella skatteskulder		11 524	0
Övriga skulder		33 911	12 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	230 082	208 181
		325 693	401 576
Summa eget kapital och skulder		58 172 509	58 295 993
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

du
SV re SB

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna 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.

Noter

Anställda och personalkostnader

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

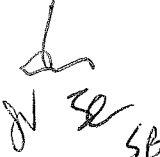
Arvode och kostnadsersättning

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.

	2008-12-31	2007-12-31
Revisionsuppdrag	17 237	20 160

1 Driftkostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel & städ	110 486	107 687
Hissbesiktning	0	3 012
Fastighetsel	71 971	46 355
Uppvärmning fjärrvärme	411 440	401 802
Vatten	70 949	59 326
Sophämtning	22 499	20 897
Förvaltning ek	50 278	47 268
Försäkringspremier	19 133	18 203
Kabel-TV	43 893	41 803
	800 649	746 353


SB

2 Övriga förvaltningskostnader

	2008	2007
Kontorsmateriel och trycksaker	11 310	8 164
Revisionsarvoden	17 237	20 160
Konsultarvoden	0	24 480
Föreningsavgifter	4 039	4 171
Bankkostnader	2 560	2 638
Övriga externa tjänster	0	35 000
	35 146	94 613

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

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	25 961 670	25 961 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 961 670	25 961 670
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 664 277	-1 404 660
Årets avskrivningar	-259 617	-259 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 923 894	-1 664 277
Utgående redovisat värde	24 037 776	24 297 393
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

du
N e
SB

5 Fastighetsförbättring

Posten avser stambyte samt ombyggnad av vind

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 633 346	15 633 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 633 346	15 633 346
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-625 336	-469 002
Årets avskrivningar	-156 334	-156 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-781 670	-625 336
Utgående redovisat värde	14 851 676	15 008 010

6 Fastighetsförbättring tak

Posten avser förbättringsåtgärder tak.

Posten skrivs av under 20 år

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	719 144	719 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 144	719 144
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-35 957	0
Årets avskrivningar	-35 957	-35 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 914	-35 957
Utgående redovisat värde	647 230	683 187

7 Balkongbyggnation

Posten avser byggnation av balkonger.

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

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	757 000	0
Inköp	0	757 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757 000	757 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-34 696	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 696	0
Utgående balans	722 304	757 000

Handwritten signature and initials
SB

8 Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtels.avg	Kapital- tillskott	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 222 215	759 845	794 815	-2 672 869	-134 589
Disposition av föregående års resultat:			152 085	-286 674	134 589
Årets resultat					92 399
Belopp vid årets utgång	39 222 215	759 845	946 900	-2 959 543	92 399

9 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek 2,97% nr 715439	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek 3,50% nr 980772	2 932 500	2 962 500
Stadshypotek 3,50% nr 980777	2 932 500	2 962 500
Stadshypotek 3,50% nr 980775	3 910 000	3 950 000
Stadshypotek 3,50% nr 741681	600 000	600 000
Stadshypotek 3,50% nr 980779	3 910 000	3 950 000
	19 785 000	19 925 000

Av ovanstående skuld beräknas 195 000 kr amorteras under 2009, 2010, 2011, 2012, 2013

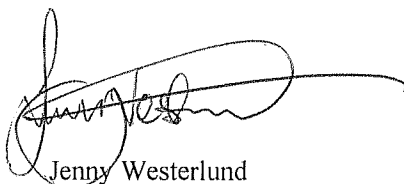
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-6 523	-4 300
Förutbet hyror	-134 528	-137 918
Övriga uppl kostn & förutb int	-89 031	-65 963
	-230 082	-208 181

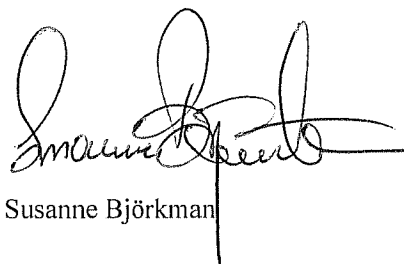
Stockholm den 18 maj 2009



Joakim Cederlöf



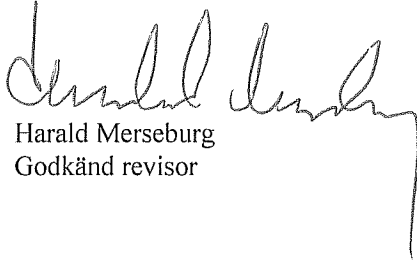
Jenny Westerlund



Susanne Björkman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2009



Harald Merseburg
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16

Org.nr 769606-4687

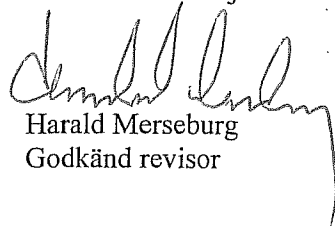
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Loket 16 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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 ersättningskyldig 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 20 maj 2009



Harald Merseburg
Godkänd revisor