

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Loket 30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 30, 716409-9066, i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Stockholm Loket 30

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 26 maj 2015

Nicolina Jonsson	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot
Magnus Rundgren	Ledamot

Suppleanter har Susanna Cinti samt Carina Frostig varit.

(Susanna Cinti har på grund av Nils Odén Rapports längre utlandsvistelse verkat och deltagit i styrelsen som ledamot sedan december 2014)

Fr.o.m. den 26 maj 2015

Susanna Cinti	Ledamot
Natalie Colliander	Ledamot
Nicolina Jonsson	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot/Ordförande
Magnus Rundgren	Ledamot

Suppleant är Daniil Lenevskiy

Revisorer

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB

Revisorsuppleant har varit Ralf Toresson, Toresson Revision AB

Handwritten signatures and initials: NR, SE, KE, MC, and others.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2015 elva överlåtits:

Atlasgatan 16

Lgh 6	1102	Alexander Alm / Julia Nilsson	Alexander Alm
Lgh 7	1103	Kristina Ågren Silfver	Natalie Colliander
Lgh 13	1303	Anders Bredelius	Henrik Sköld
Lgh 14	1401	Jacob Ernström	Elsa Carlström / Benjamin Frost

Vulcanusgatan 9

Lgh 20	1001	Martin Ernstson	Alexandra Edström
Lgh 23	1101	Helena Livijn / Mikael Wallgren	Maria Meijer Sundlöf / Peter Sundlöf
Lgh 34	1302	Carina Frostig	Carl-Henrik Söderberg
Lgh 37	1305	Anna Runius Pihlgren	Safeyeh Soltani
Lgh 38	1401	Ann-Catrin Månsson	Sara Algervik
Lgh 39	1402	Carl-Emil Lindholm	Lennart Wang
Lgh 46	1504	Annika Fast	Maria Almqvist

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 261 m², varav 2 130 m² utgör lägenhetsyta och 131 m² lokalyta.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF Service AB.

Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Stockholm.

Trappstädning har skötts av Gnistra Städ AB.

Hemsida

Föreningen har en hemsida på internet – www.brflCKET30.se. På hemsidan finns information om föreningen, viktiga dokument etc.

Bredband/kabel-TV

Föreningen har förutom kabel-TV även gruppanslutit sig till bredband via Com-hem, vilket innebär att bredbandsanslutning (50mb) är gratis för samtliga medlemmar. Avtalet innebär även att medlemmarna får kraftiga rabatter på övriga tjänster såsom snabbare bredbandshastigheter.

Städdagar

Städdagar har organiserats på våren respektive hösten. Styrelsen tackar alla som ställt upp och deltagit vid dessa tillfällen, som utgör viktiga bidrag till föreningen och fastigheten.

Fastigheten

Under våren genomfördes "re-lining" av en avloppsventilation mot tak sedan sprickbildning orsakat vissa luktproblem, som därmed kunnat åtgärdas. Kostnad c:a 100 tkr.

Under våren har även servisledningen och anslutningspunkten för gas från huvudledningen från gatan till fastigheten bytts ut, i samband med att Stockholm Gas schaktat gatan. Den gamla ledningen i stål var från 1928.

Under hösten har stamspolning skett av samtliga avloppsstammar i fastigheten. Detta kommer att minska risken för stopp i avlopp och vattenskador. Spolningsföretaget, Solna Högtryck AB, har lämnat garanti på åtgärderna och kommer, i enlighet med garantin och för de avlopp som kunnat spolas, att utan kostnad åtgärda eventuella stopp som uppkommer under en två-års period.

Under hösten har även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts i fastigheten. Vissa anmärkningar, bland annat övermålade ventilationsgaller, kvarstår. De lägenheter som har anslutit köksfläktar till självdragssystemet har vidtalats och förelagts att avhjälpa bristen och uppföljning kommer att ske. Protokollet från OVK hålls tillgängligt på hemsidan.

Sophantering

Styrelsen erinrar om att endast hushållssopor får slängas i sopkärlen. För grovsopor, kartong och glas hänvisas till kommunens återvinningsstationer (ÅVS) och återvinningscentraler (ÅVC).

Ekonomi

Föreningen har som långsiktig strategi att ha ett resultat +/- noll efter avsättning till underhållsfond. Årsavgifterna höjdes 1 juli 2015 med 10%.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	1 681	1 613	1 570	1 489	1 368	1 479
Resultat efter finansiella poster	-101	-158	55	-119	-404	-148
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	57%	57%	57%	61%	62%	63%
Lån kr/m ²	4 647	4 649	4 429	3 921	3 945	3 835

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar AB.

Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-1 711 167
Årets resultat	-100 551
	-1 811 718

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	81 500
I ny räkning överföres	-1 893 218
	-1 811 718

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>1 681 388</u>	<u>1 613 065</u>
SUMMA INTÄKTER		1 681 388	1 613 065
Rörelsekostnader	Not 2		
Fastighetskostnader		-213 745	-133 069
Reparationer och underhåll		-254 564	-314 391
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-420 968	-410 136
Övriga driftskostnader		-145 723	-111 219
Fastighetsskatt		-81 147	-79 873
Förvaltningskostnader		-60 701	-43 858
Personalkostnader		<u>-49 939</u>	<u>-43 053</u>
		-1 226 787	-1 135 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 3	<u>-403 381</u>	<u>-403 381</u>
		-403 381	-403 381
Rörelseresultat		51 220	74 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 037	-220 904
Övriga finansiella kostnader (pantbrev)		<u>0</u>	<u>-11 375</u>
		-151 771	-231 798
Årets resultat		-100 551	-157 713

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Matriella Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 3	24 610 981	25 014 362
Inventarier	Not 4	0	0
		<u>24 610 981</u>	<u>25 014 362</u>

Summa anläggningstillgångar **24 610 981** **25 014 362**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga Fordringar

Årsavgifts- och hyresfordringar		14 239	1 592
Övriga fordringar	Not 5	38 982	39 133
Förutbetalda kostnader	Not 6	<u>34 665</u>	<u>31 674</u>
		87 886	72 399

Kassa och Bank

Kassa och bank		714 887	445 609
		<u>714 887</u>	<u>445 609</u>

Summa omsättningstillgångar **802 773** **518 008**

SUMMA TILLGÅNGAR **25 413 754** **25 532 370**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		<u>721 590</u>	<u>640 090</u>
		16 369 771	16 288 271

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 711 167	-1 471 954
Årets resultat		<u>-100 551</u>	<u>-157 713</u>
		-1 811 718	-1 629 667

Summa eget kapital **14 558 053** **14 658 604**

Långfristiga skulder

Not 8

Skulder till kreditinstitut		10 504 983	10 507 955
		<u>10 504 983</u>	<u>10 507 955</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		2 972	2 972
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		62 603	48 550
Övriga skulder		23 936	16 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>246 007</u>	<u>282 560</u>
		350 718	365 811

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **25 413 754** **25 532 370**

cl

Nor
SK
5 MR 01

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

10 513 906
Inga

10 513 906
Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen uppgår statlig fastighetsskatt till 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

		2015	2014
Byggnad		200 år	200 år
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2002	50 år	50 år
Hissanläggning	2002	20 år	20 år
Fasadrenovering	2002	20 år	20 år
Räcken, Källardörrar	2003	20 år	20 år
Elementbyten	2003	50 år	50 år
Takrenovering	2004	20 år	20 år
Trapphusrenovering	2010	25 år	25 år
Fönsterrenovering	2013	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 402 372	1 325 899
Hyrer	267 216	267 216
Övriga rörelseintäkter	11 800	19 950
Summa	1 681 388	1 613 065

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	55 536	53 793
Fastighetsskötsel extradeb, övrigt	0	2 633
Snöröjning	8 309	12 218
Städning entreprenad	49 360	36 455
Rengöring ventilation	40 000	0
OVK	28 750	0
Hissbesiktning	6 369	3 292
Luktutredning	0	4 625
Trädgårdsarbeten	10 459	1 612
Hiss, serviceavtal	10 327	9 744
Förbrukningsmaterial	4 635	8 697
Summa fastighetskostnader	213 745	133 069

2015

2014

Reparationer och underhåll

Bostadshus	11 903	2 970
Tvättstuga	9 568	8 284
Lås	1 498	14 956
Vatten och avlopp	108 875	52 600
Stampsplning	59 938	0
Värmeanläggning	9 738	8 443
Gasinstallationer	28 580	0
El	0	8 847
Hiss	5 651	39 876
Hus utvändigt	16 513	169 521
Vattenläcka	2 300	8 894
Summa reparationer och underhåll	254 564	314 391

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Elkostnader	32 849	34 304
Värmekostnader	296 923	297 729
Vattenkostnader	43 621	43 011
Sophämtning	42 231	29 716
Returpapper	5 344	5 376
Summa taxebundna kostnader och uppvärmning	420 968	410 136

Övriga driftskostnader

Försäkring	49 861	46 715
Kabel-TV	95 862	64 504
Summa övriga driftskostnader	145 723	111 219

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

81 147

79 873

Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	15 000	0
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
Administration	5 405	3 561
Bankkostnader	2 846	2 847
Medlemsavgifter	4 950	4 950
Summa förvaltningskostnader	60 701	43 858

Personalkostnader

Föreningsarvode styrelse	38 000	32 000
Föreningsvald revisor	0	999
Sociala avgifter arvoden	11 939	10 054
Summa personalkostnader	49 939	43 053

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 226 787

1 135 599

or

Nor
SR KC
7 MR ans

Not 3	2015	2014
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	30 710 390	28 715 658
Investeringar under året (fönsterrenovering)	0	1 994 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 710 390	30 710 390
Ingående avskrivningar	-5 696 028	-5 292 647
Årets avskrivningar enligt plan	-403 381	-403 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 099 409	-5 696 028
Utgående redovisat värde	24 610 981	25 014 362
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 320 000	22 320 000
Taxeringsvärde mark	29 904 000	29 904 000
	52 224 000	52 224 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	2 024 000	2 024 000
Not 4		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	58 242	58 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 242	58 242
Ingående avskrivningar	-58 242	-58 242
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 242	-58 242
Utgående redovisat värde	0	0
Not 5		
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	1 300	1 034
Skattefordringar	33 132	34 406
Övr kortfristig fordran	4 550	3 693
	38 982	39 133
Not 6		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsägarna	5 767	5 711
Snöjouravtal	2 500	2 500
Länsförsäkringar. Försäkringspremie	26 398	23 463
	34 665	31 674

Not 7

Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 310 222	5 337 959	640 090	-1 471 954	-157 713
Under året erlagda insatser					
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			81 500	-239 213	157 713
Årets resultat					-100 551
Belopp vid årets utgång	10 310 222	5 337 959	721 590	-1 711 167	-100 551

Not 8

Skulder till kreditinstitut

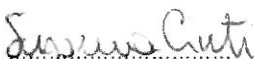
Långivare och nr	Räntesats 15-12-31	Belopp 15-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 14-12-31
Stadshypotek 311469	1,45%	4 521 365	2016-02-29	4 521 365
Stadshypotek 429647	1,05%	344 791	2016-03-11	344 791
Stadshypotek 611357	1,35%	4 000 000	2016-01-02	4 000 000
Stadshypotek 701319	1,40%	850 000	2016-02-12	850 000
Stadshypotek 717459	1,35%	500 000	2016-01-22	500 000
Stadshypotek 819056	1,43%	291 799	2016-01-30	294 771
		10 507 955		10 510 927
Avgår kortfristig del		-2 972		-2 972
		10 504 983		10 507 955

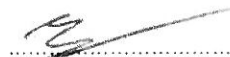
Not 9

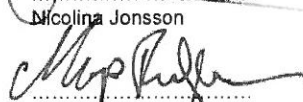
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

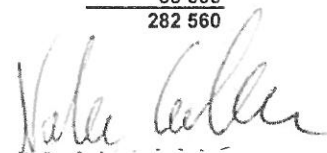
	2015	2014
Upplupna arvoden	0	999
Upplupna räntor	21 300	31 178
Förutbetalda avgifter och hyror	96 649	96 259
Ei	2 954	6 652
Värme	39 803	71 896
Fastighetsskötsel	0	4 483
Snöröjning	681	1 465
Städning	3 284	3 284
Returpapper	1 336	1 344
Upplupet revisorsarvode	15 000	0
Förvaltningsarvode	65 000	65 000
	246 007	282 560

Stockholm 2016-04-18

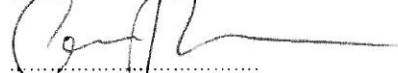

Susanna Cinti


Nils Odén Rapport


Nicolina Jonsson

Magnus Rundgren


Natalie Collander

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 22/4 2016.


Carina Toresson
Revisor

Nor
SK
AD

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket
30, org.nr 716409-9066.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Loket 30 för räkenskapsåret 2015.

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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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.

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 30 för räkenskapsåret 2015.

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 bostadsrättslagen.

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 min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2016



Carina Torésson