

# Årsredovisning 2020

BRF Loket 26 i Stockholm



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
<b>Ekonomi</b>	<b>3</b>
Resultaträkning	3
Balansräkning - Tillgångar	4
Balansräkning - Eget kapital och skulder	5
Noter	6
Underskrifter	8
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>9</b>

Styrelsen för BRF Loket 26 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen bildades 2002-05-07. Föreningen förvärvade 2003-03-31 fastigheten Loket 26 (Vulcanusgatan 10) inom Gustaf Vasa församling i Stockholm. Av föreningens 23 bostadsrättigheter med en total yta om 1012 kvm, uppläts 18 lägenheter med bostadsrätt och fem med hyresrätt (224 kvm). Under 2005 uppläts en hyreslägenhet med bostadsrätt. Under hösten 2007 friställdes ytterligare en hyreslägenhet om 39 kvm. Lägenheten renoverades och såldes i början av 2008. I början av 2008 friställdes en hyrestvåa som tillsammans med vinden byggdes om till etagelägenhet. Den färdigställdes och såldes hösten 2010. Hösten 2010 friställdes ytterligare en hyresetta som renoverades och såldes i början av 2011. Därefter finns en hyresrätt kvar (36 kvm).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I början av året genomfördes en radonmätning som visade på ett årsmedelvärde som låg kraftigt under det av Folkhälsomyndigheten rekommenderade maxvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup> i bostäder och allmänna lokaler. Under året har också nödvändiga reparationer genomförts på taket, däribland en del virke ochnockpannor som behövde bytas samt en del plåtarbeten. Vidare så installerades möjligheter till källsortering av plast- och pappersförpackningar i ett nytt sopskåp till vilket också det gamla kärlet för tidningar flyttades. Detta gjorde också att cykelparkeringen fick minskas ner då det gamla skåpet för hushållssopor fick flyttas. Under året har också torktummlaren i tvättstugan bytts ut.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	763	852	856	858	860
Resultat efter finansiella poster	-88	94	90	11	12
Soliditet (%)	81,6	81,7	80,5	78,3	78,6

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 330 704	585 880	-5 758 089	94 368	<b>17 252 863</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		125 400	-125 400		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			94 368	-94 368	<b>0</b>
Årets resultat				-87 821	<b>-87 821</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 330 704</b>	<b>711 280</b>	<b>-5 789 121</b>	<b>-87 821</b>	<b>17 165 042</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-5 789 121
Årets resultat	-87 821
	<b>-5 876 942</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	125 400
I ny räkning överföres	-6 002 342
	<b>-5 876 942</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		762 587	852 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>762 587</b>	<b>852 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-661 294	-534 792
Övriga externa kostnader		-8 979	-25 897
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 957	-156 957
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-827 230</b>	<b>-717 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-64 643</b>	<b>134 544</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 199	-40 220
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 178</b>	<b>-40 176</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-87 821</b>	<b>94 368</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-87 821</b>	<b>94 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-87 821</b>	<b>94 368</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	20 437 342	20 594 299
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 437 342</b>	<b>20 594 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 437 342</b>	<b>20 594 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		3 326	7
Övriga fordringar		1 629	6 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 719	19 349
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 674</b>	<b>26 071</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		569 265	544 250
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>569 265</b>	<b>544 250</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>593 939</b>	<b>570 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 031 281</b>	<b>21 164 620</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		22 330 704	22 330 704
Fond för yttre underhåll		711 280	585 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 041 984</b>	<b>22 916 584</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 789 121	-5 758 089
Årets resultat		-87 821	94 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 876 942</b>	<b>-5 663 721</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 165 042</b>	<b>17 252 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	3 750 000	3 750 000
Leverantörsskulder		27 060	61 826
Skatteskulder		1 869	1 179
Övriga skulder		340	9 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 970	89 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 866 239</b>	<b>3 911 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 031 281</b>	<b>21 164 620</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 1% på byggnad.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Personalkostnader

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

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 923 567	22 923 567
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 923 567</b>	<b>22 923 567</b>
Ingående avskrivningar	-2 329 268	-2 172 311
Årets avskrivningar	-156 957	-156 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 486 225</b>	<b>-2 329 268</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 437 342</b>	<b>20 594 299</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	<b>41 800 000</b>	<b>41 800 000</b>



**Not 4 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	-	-	0	2 000 000
Swedbank	-	-	0	1 750 000
SEB	0,44	2021-02-28	3 750 000	0
			<b>3 750 000</b>	<b>3 750 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3,75 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Varav obelånade	0	0
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Loket 26 i Stockholm

Org.nr 769608-3307

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Loket 26 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

### *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 den 31 december 2020 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Loket 26 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

### *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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2021-

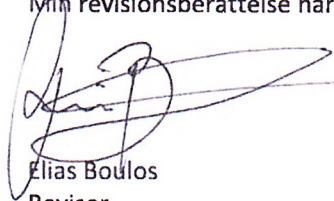
Stockholm 2021-

Jan Tibell

Christer Forsberg

Åsa Stove Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Elias Boulos', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Elias Boulos  
Revisor

Stockholm 2021-05-25



Jan Tibell



Christer Forsberg



Åsa Stove Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Elias Boulos  
Revisor