

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Loket 1



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Lennart Börjesson	Ordförande
Bo Mikael Falk	Ledamot
Oscar Alexander Peter Laraue	Ledamot
Anna Eva Caroline Persson	Ledamot
Karl Gustav Per Sandström	Ledamot
Karin Margareta Törnblom	Ledamot
Tommie Daniel Wikström	Ledamot

Victor Mattias Josephsson	Suppleant
Claudia Madelein Isador Viinikka	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting	Ordinarie Extern	Gotting Revision AB
Eurenius Lars	Suppleant Extern	

Valberedning

Lena Falk

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

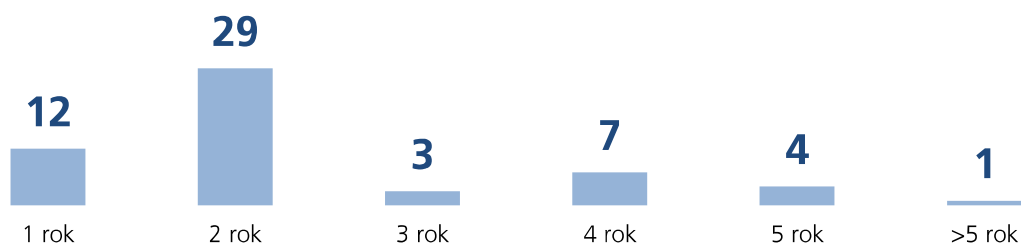
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 091 m², varav 3 474 m² utgör lägenhetsyta och 617 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Designbyrå	126 m ²	2023-08-31
Skrivarstudio	75 m ²	2023-12-31
Lager - Musik	75 m ²	2022-09-30
Barbershop	48 m ²	2023-11-30
Datorservice	36 m ²	2022-07-31
Frisersalong	24 m ²	2022-09-30
Restaurang	158 m ²	2023-09-30
Mobilantenn	0 m ²	2022-01-31
Mobilantenn	0 m ²	2024-11-30
Fasadskylt	0 m ²	
Kontor	75 m ²	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal - Atlasmuren 18

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av cykelrum	2020	
Uppfräschning av innergård	2019	
Spolning och kontroll av avlopp	2018	
Renovering kungsbalkong	2017 - 2018	
Renovering av tak och takterrass	2016 - 2017	
Byte av värmepump	2014	
Ommålning av tak	2012	
Renovering av lokal	2012 - 2013	
Ommålning av fönster	2010 - 2011	
Bättringsmålning trapphuset	2009	
Fasadrenovering i tornet	2005	
Omputsning av fasad	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Nya treglasfönster	1990	
Omläggning av tak	1980	
Rörstambyte	1971	
Elstambyte	1971	och 1978
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasadens sockel	2021	2021
Byte av portar	2021	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

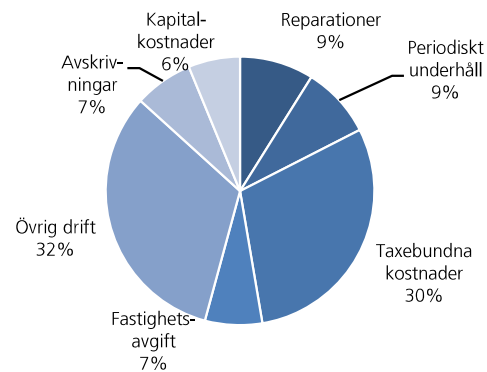
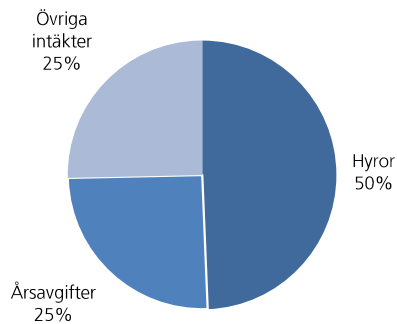
Avtal	Leverantör
Bredband/telefoni/TV	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Fiberoptik
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 046 675	768 681
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 345 632	2 719 365
Finansiella intäkter	40	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	221 609
Balkongfond	10 545	8 370
Ökning av kortfristiga skulder	212 804	173 517
	3 569 021	3 122 861
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 269 467	2 465 562
Finansiella kostnader	165 523	165 185
Ökning av kortfristiga fordringar	96 548	0
Minskning av långfristiga skulder	161 868	214 119
	2 693 406	2 844 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 922 290	1 046 675
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	875 615	277 994

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den rådande pandemin valde styrelsen att skjuta på planerade, icke nödvändiga, underhållsarbeten i fastigheten. Under hösten togs beslut om att genomföra dessa under 2021.

Under kvartal två beviljades hyresreduktion till de lokalhyresgäster med lokaler mot St Eriksgatan. Vi sökte och fick under december månad utbetalt den ersättning från Länsstyrelsen som föreningen var berättigad till. Inga hyreskontrakt har under året sagts upp på grund av pandemin.

Styrelsen vill önska alla nytillkomna medlemmar i vår förening varmt välkomna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	244	243	242	232
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 594	1 885	2 409	1 535
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 718	3 764	3 826	3 580
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	15	11
Värmekostnad/m ² totalyta	133	147	153	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	40	44	52
Soliditet (%)	12	8	9	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	727	-95	-367	-793
Nettoomsättning (tkr)	3 086	2 701	2 961	2 467

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 474 m² bostäder och 617 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 094 446	0	0	7 094 446
Upplåtelseavgifter	399 034	0	0	399 034
Kapitaltillskott	1 588 744	0	0	1 588 744
Fond för yttre underhåll	2 317 045	1 190 369	-63 693	1 190 369
Balkongfond	59 145	10 545	0	48 600
S:a bundet eget kapital	11 458 414	1 200 914	-63 693	10 321 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 202 996	0	-1 222 061	-8 980 935
Årets resultat	726 679	726 679	95 385	-95 385
S:a ansamlad förlust	-9 476 317	726 679	-1 126 676	-9 076 320
S:a eget kapital	1 982 097	1 927 593	-1 190 369	1 244 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	726 679
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 012 628
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 190 369
summa balanserat resultat	-9 476 318

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	224 453
att i ny räkning överförs	-9 251 865

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 086 100	2 701 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 532	18 200
Summa rörelseintäkter		3 345 632	2 719 365
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 954 129	-2 037 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 489	-318 321
Personalkostnader	Not 6	-124 849	-109 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 002	-184 002
Summa rörelsekostnader		-2 453 469	-2 649 565
RÖRELSERESULTAT		892 163	69 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 523	-165 185
Summa finansiella poster		-165 483	-165 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		726 679	-95 385
ÅRETS RESULTAT		726 679	-95 385

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,15	13 998 699	14 182 701
Summa materiella anläggningstillgångar	13 998 699	14 182 701
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 002 199	14 186 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 574	15 189
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 074 951	1 114 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	47 207
Summa kortfristiga fordringar	2 081 525	1 176 498
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	-67 135
Summa kassa och bank	0	-67 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 081 525	1 109 362
SUMMA TILLGÅNGAR	16 083 724	15 295 564

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 493 480	7 493 480
Kapitaltillskott		1 588 744	1 588 744
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 317 045	1 190 369
Balkongfond		59 145	48 600
Summa bundet eget kapital		11 458 414	10 321 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 202 996	-8 980 935
Årets resultat		726 679	-95 385
Summa fritt eget kapital		-9 476 317	-9 076 320
SUMMA EGET KAPITAL		1 982 097	1 244 873
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 405 000	6 512 500
Summa långfristiga skulder		6 405 000	6 512 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 510 632	6 565 000
Leverantörsskulder		163 084	139 556
Skatteskulder		6 487	3 575
Övriga skulder		178 264	170 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	838 160	660 059
Summa kortfristiga skulder		7 696 627	7 538 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 083 724	15 295 564

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Trädgård	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	846 272	842 661
Hyror lokaler	1 600 450	1 163 328
Hyror reklamplats	50 809	50 005
Hysesrabatt	-78 178	-9 375
Värmeintäkter	656 358	654 544
Avgift andrahandsuthyrning	10 391	0
Öresutjämning	-1	2
	3 086 100	2 701 165

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	37 062	0
Försäkringsersättning	202 690	0
Övriga intäkter	19 780	18 200
	259 532	18 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 043	0
	Fastighetsskötsel beställning	14 524	18 928
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	18 528
	Snöröjning/sandning	10 049	2 511
	Städning entreprenad	94 140	94 140
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 625	0
	Hissbesiktning	2 778	2 785
	Myndighetstillsyn	9 834	0
	Gemensamma utrymmen	0	157
	Gård	2 229	0
	Serviceavtal	31 665	57 627
	Förbrukningsmateriel	0	962
	Störningsjour och larm	0	5 130
	Brandskydd	5 980	6 864
	Fordon	0	574
		180 867	208 205
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 116	9 901
	Entré/trapphus	1 795	0
	Lås	1 989	0
	VVS	75 774	37 250
	Ventilation	14 044	6 800
	Elinstallationer	0	1 925
	Bredband	3 119	15 413
	Hiss	3 128	30 026
	Fönster	4 548	54 850
	Skador/klotter/skadegörelse	58 187	0
	Vattenskada	67 084	313 328
		233 784	469 493
	Periodiskt underhåll		
	Källare	77 563	0
	Entré/trapphus	126 600	20 226
	Lås	1 790	1 440
	Elinstallationer	0	42 027
	Balkonger/altaner	18 500	0
		224 453	63 693
	Taxebundna kostnader		
	El	47 258	52 901
	Värme	542 648	603 118
	Vatten	102 615	82 035
	Sophämtning/renhållning	87 954	61 865
	Grovsopor	0	3 862
		780 475	803 781
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	152 756	138 241
	Bredband	200 220	175 580
		352 976	313 821
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	181 574	178 662
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 954 129	2 037 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 246	693
	Medlemsinformation	438	0
	Tele- och datakommunikation	0	444
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	4 500	5 100
	Hyresförluster	0	288
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	16 875
	Föreningskostnader	2 112	1 406
	Styrelseomkostnader	16 772	20 021
	Fritids- och trivselkostnader	89	0
	Förvaltningsarvode	73 299	240 517
	Förvaltningsarvoden övriga	12 188	0
	Administration	27 753	16 768
	Konsultarvode	29 458	2 438
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 460
		190 489	318 321
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 000	85 000
	Sociala kostnader	29 849	24 586
		124 849	109 586
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	60 949	60 949
	Förbättringar	109 459	109 459
	Markanläggning	13 594	13 594
		184 002	184 002

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 899 671	17 899 671
	Utgående anskaffningsvärde	17 899 671	17 899 671
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 716 970	-3 532 968
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 002	-184 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 900 972	-3 716 970
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 998 699	14 182 701
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 414 000	2 414 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 955 000	45 955 000
	Taxeringsvärde mark	100 200 000	100 200 000
		146 155 000	146 155 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 000 000	136 000 000
	Lokaler	10 155 000	10 155 000
		146 155 000	146 155 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	291	291
	Klientmedel hos SBC	1 922 290	1 113 811
	Fordringar kreditfakturor	152 370	0
		2 074 951	1 114 102
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	47 207
		0	47 207

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 190 369	24 380
	Reservering enligt stadgar	1 190 369	1 190 369
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 693	-24 380
	Vid årets slut	2 317 045	1 190 369

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,720 %	4 640 000	4 800 000	2021-06-28
	SEB	0,300 %	2 000 000	2 000 000	2022-10-28
	SEB	0,640 %	1 870 632	1 872 500	2021-06-28
	SEB	0,910 %	2 525 000	2 525 000	2025-06-28
	SEB	0,390 %	580 000	580 000	2022-10-28
	SEB	0,380 %	1 300 000	1 300 000	2022-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 915 632	13 077 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 510 632	-6 565 000	
			6 405 000	6 512 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 115 632 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 067	3 069
	Avgifter och hyror	693 533	656 990
	Bredband	142 560	0
		838 160	660 059

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 15 2021



Fredrik Lennart Börjesson
Ordförande



Bo Mikael Falk
Ledamot



Oscar Alexander Peter Laraue
Ledamot



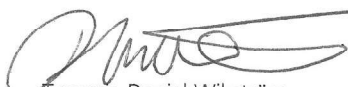
Anna Eva Caroline Persson
Ledamot



Karl Gustav Per Sandström
Ledamot

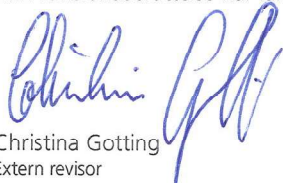


Karin Margareta Törnblom
Ledamot



Tommie Daniel Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 15 2021



Christina Gotting
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 1, org.nr 702002-9604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 1 för år 2020. 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen fattat beslut om att likvidera föreningen.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om de andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loket 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

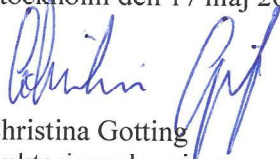
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 17 maj 2021


Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden i vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

