

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.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

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 Locket 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 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

Andrea Linda Maria Djurle	Ledamot
Vilhelm Henrik Gustaf Sund	Ledamot
Ina Ellen Catarina Margareta Unger	Ledamot
Vilma Louise Wallin	Ledamot
Madeleine Lundman	Ledamot (avgått)

Mladen Cosic	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Erik Forsberg	Ordinarie Extern	Projf Consulting AB
-------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Amanda Ax
Jaana Nieminen Lindqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Locket 22	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

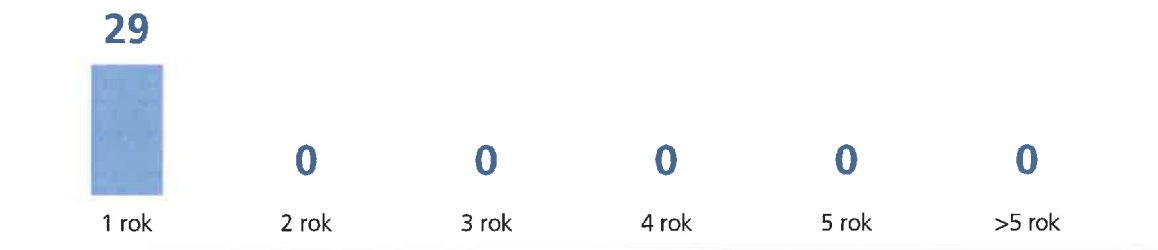
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 077 m², varav 991 m² utgör lägenhetsyta och 86 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager (golvfirma)	77 m ²	2022-02-07
Källarlokal	8 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga, torkrum, cykelförråd och
en gemensam innergård.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster och balkongdörrar	2019	Färg har släppt på fönster och dörrar på de övre våningarna på byggnaden och fukt kan tränga in i virket
Obligatorisk ventilationskontroll	2017 - 2018	Fyra lägenheters ventilation åtgärdades under 2018 och OVK godkändes
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tätskikt på kungsbalkonger	2020	Idag finns vissa sprickor i ytskikten där vatten kan tränga ner.
Utbyte av stuprör för bättre takavvattning	2020	Ett av stuprören innehåller sprickor i falsskarv, vilket innebär skador på fasad.
Undercentral	2020/2021	Byte av undercentral då nuvarande börjar bli ineffektiv

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

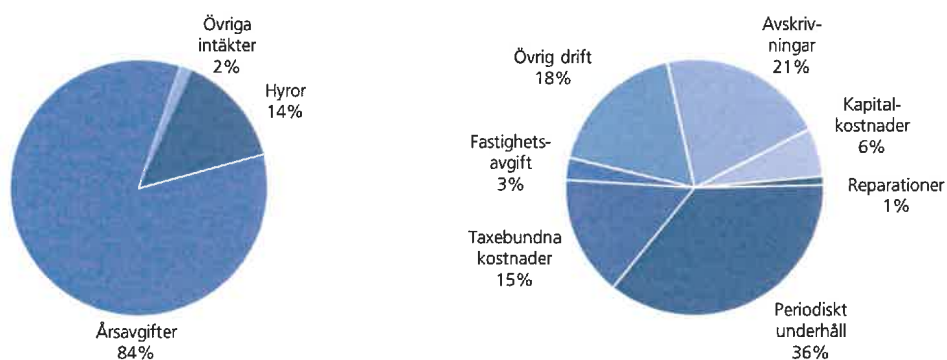
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjur och hygien	Anticimex AB
Städning	Städkompaniet Est 1986 AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB/Nordic Green Energy
Värme	Fortum Värme AB
Avfallshantering	IL Recycling Services AB/Stockholm Vatten AB
Mattvätt	Carpeting Entrémattor i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 478 587	1 326 531
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	980 031	1 166 814
Finansiella intäkter	13	33
Minskning kortfristiga fordringar	33 493	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	89 675
	1 013 537	1 256 522
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 212 269	896 392
Finansiella kostnader	102 503	103 515
Ökning av kortfristiga fordringar	0	44 560
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	152 272	0
	1 527 044	1 104 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	965 080	1 478 587
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-513 507	152 056

*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 1 377 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

Under räkenskapsåret har styrelsen

- Genomfört ett större renovering av samtliga fönster och dörrar. Glas har bytts ut till energiglas och samtliga fönster och dörrar har målats utvändigt.
- Förhandlat om, samt sänkt räntorna för föreningens lån.
- Arrangerat två utemiljövårdsdagar, en på våren samt en på hösten.
- Genomfört löpande underhåll.
- Höjt hyran för lokaler samt hyresgäster enligt avtal.
- Klottersanerat avfallshuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	851	851	851	851
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 318	1 172	1 556	659
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 641	6 703	6 764	6 831
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	159	147	146	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	42	40	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	96	94	79
Soliditet (%)	68	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-683	-181	-479	-22
Nettoomsättning (tkr)	979	980	1 007	915

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 991 m² bostäder och 86 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	14 331 390	0	0	14 331 390
Upplåtelseavgifter	2 206 930	0	0	2 206 930
Kapitaltillskott	747 500	0	0	747 500
Fond för yttre underhåll	983 030	153 000	-60 543	890 573
S:a bundet eget kapital	18 268 850	153 000	-60 543	18 176 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 426 263	-153 000	-120 882	-3 152 381
Årets resultat	-683 094	-683 094	181 425	-181 425
S:a ansamlad förlust	-4 109 356	-836 094	60 543	-3 333 806
S:a eget kapital	14 159 494	-683 094	0	14 842 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-683 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 273 263
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
summa balanserat resultat	-4 109 357

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

599 375
-3 509 982

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	978 916	979 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 115	187 278
Summa rörelseintäkter		980 031	1 166 814
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 009 994	-670 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 275	-225 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-348 366	-348 366
Summa rörelsekostnader		-1 560 634	-1 244 757
RÖRELSERESULTAT		-580 604	-77 943
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 503	-103 515
Summa finansiella poster		-102 490	-103 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-683 094	-181 425
ÅRETS RESULTAT		-683 094	-181 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 773 317	20 121 683
Summa materiella anläggningstillgångar	19 773 317	20 121 683	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 773 317	20 121 683	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	2 797	307	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	746 122	1 255 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	39 914
Summa kortfristiga fordringar	748 919	1 295 919	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	235 393	235 393	
Summa kassa och bank	235 393	235 393	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	984 312	1 531 312	
SUMMA TILLGÅNGAR	20 757 629	21 652 994	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 538 320	16 538 320
Kapitaltillskott		747 500	747 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	983 030	890 573
Summa bundet eget kapital		18 268 850	18 176 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 426 263	-3 152 381
Årets resultat		-683 094	-181 425
Summa fritt eget kapital		-4 109 356	-3 333 806
SUMMA EGET KAPITAL		14 159 494	14 842 587
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 000 000	2 455 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	2 455 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 455 000	4 060 000
Leverantörsskulder		61 328	203 356
Skatteskulder		3 602	0
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	63 205	77 051
Summa kortfristiga skulder		2 598 135	4 355 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 757 629	21 652 994

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 årsbokslutet. 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	827 184	827 184
Hyror bostäder	27 879	25 479
Hyror lokaler	110 475	97 616
Överlåtelse/pantsättning	0	5 394
Avgift andrahandsuthyrning	13 397	23 880
Öresutjämning	-20	-16
	978 916	979 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	186 348
Övriga intäkter	1 115	930
	1 115	187 278

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 427	13 035
	Fastighetsskötsel beställning	7 730	1 575
	Städning entreprenad	25 300	21 825
	Mattvätt/Hyrmattor	4 491	4 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 350
	Hissbesiktning	1 761	1 698
	Gemensamma utrymmen	1 761	906
	Gård	495	418
	Serviceavtal	4 282	4 111
	Förbrukningsmateriel	3 478	2 957
	Brandskydd	200	668
		66 925	55 819
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	14 925
	Tvättstuga	0	1 675
	VVS	0	6 175
	Ventilation	0	6 519
	Hiss	0	13 376
	Tak	3 883	0
	Fönster	7 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 306	170 996
		18 377	213 666
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	19 243
	Fasad	0	41 300
	Fönster	599 375	0
		599 375	60 543
	Taxebundna kostnader		
	El	21 520	21 998
	Värme	171 105	158 713
	Vatten	38 500	45 354
	Sophämtning/renhållning	21 114	23 548
		252 239	249 613
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 036	17 541
	Självrisk	0	22 700
	Kabel-TV	8 199	8 031
		26 235	48 272
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 843	42 653
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 009 994	670 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 531	1 250
	Tele- och datakommunikation	0	220
	Juridiska åtgärder	0	66 142
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	9 375
	Föreningskostnader	1 701	3 035
	Styrelseomkostnader	12 930	14 537
	Fritids- och trivselkostnader	229	0
	Förvaltningsarvode	131 305	65 328
	Förvaltningsarvodena övriga	9 258	9 308
	Administration	9 981	8 749
	Konsultarvode	24 690	46 607
		202 275	225 826
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	86 778	86 778
	Förbättringar	261 587	261 587
		348 366	348 366
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 309 467	24 309 467
	Utgående anskaffningsvärde	24 309 467	24 309 467
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 187 784	-3 839 419
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 366	-348 366
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 536 150	-4 187 784
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 773 317	20 121 683
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 250 653	7 250 653
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 891 000	9 188 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	18 200 000
		39 891 000	27 388 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	27 000 000
	Lokaler	691 000	388 000
		39 891 000	27 388 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		16 435	11 916	
	Skattefordran		0	588	
	Klientmedel hos SBC		729 687	1 243 194	
			746 122	1 255 698	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring		0	39 914	
			0	39 914	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		890 573	1 125 009	
	Reservering enligt stadgar		153 000	152 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	20 216	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-60 543	-406 652	
	Vid årets slut		983 030	890 573	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda-
	SEB	1,410 %	2 455 000	2 515 000	g
	SEB	0,940 %	4 000 000	4 000 000	2020-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 455 000	6 515 000	2022-12-28
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 455 000	-4 060 000	
			4 000 000	2 455 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 155 000 kr.				
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar		7 500 000	7 500 000	
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Ränta		401	572	
	Avgifter och hyror		62 804	76 479	
			63 205	77 051	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

- Fortsatt arbete med underhållsplanen i samråd med SBC's tekniska förvaltning
- Genomfört en brandskyddsbesiktning för att fortsätta arbetet med det Systematiska Brandskyddsarbetet (SBA)
- Se över möjlighet till uppdatering av maskiner i den gemensamma tvättstugan

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 5 2020



Andrea Linda Maria Djurle
Ledamot



Vilhelm Henrik Gustaf Sund
Ledamot



Ina Ellen Catarina Margareta Unger
Ledamot



Vilma Louise Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Loket 22

Org.nr 769604-4432


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Loket 22 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. 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 revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 Maj 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	827 000	827 184	827 000
Hyror bostäder	27 000	27 879	25 000
Hyror lokaler	110 000	110 475	98 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 397	0
Öresutjämning	0	-20	0
Övriga intäkter	0	1 115	0
	964 000	980 031	950 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-14 000	-17 427	-14 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-7 730	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-23 000	-25 300	-21 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-4 491	-4 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 761	-2 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-1 761	-5 000
Gård	-2 000	-495	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-4 282	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 478	-4 000
Brandskydd	-7 200	-200	0
	-72 200	-66 925	-59 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-92 000	0	-29 000
Tak	0	-3 883	0
Fönster	0	-7 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 306	0
	-92 000	-18 377	-29 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-60 000	0	0
Fönster	0	-599 375	250 000
	-60 000	-599 375	250 000
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-21 520	-24 000
Värme	-166 000	-171 105	-165 000
Vatten	-46 000	-38 500	-44 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-21 114	-24 000
	-260 000	-252 239	-257 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-18 036	-16 000
Kabel-TV	-9 000	-8 199	-9 000
	-28 000	-26 235	-25 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 869	-46 843	-44 000
	-46 869	-46 843	-44 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 531	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-9 375	-10 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 701	-4 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-12 930	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-229	-2 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-131 305	-67 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-9 258	-11 000
Administration	-33 000	-9 981	-16 000
Konsultarvode	0	-24 690	0
	-144 000	-202 275	-121 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-87 000	-86 778	-87 000
Förbättringar	-262 000	-261 587	-262 000
	-349 000	-348 366	-349 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 052 069	-1 560 634	-634 000
RÖRELSERESULTAT	-88 069	-580 604	316 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-60 000	-102 503	-105 000
	-60 000	-102 490	-105 000
RESULTAT	-148 069	-683 094	211 000

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE