

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Loket 23

769606-7748

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Loket 23 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 32 st bostadslägenheter med total boyta 1 422 kvm, 1 st hyreslägenhet på 53 kvm och 2st lokaler.

Huset är ursprungligen byggt 1928/29 och beläget på Völundsgatan 7 i Stockholm. Taxeringsvärdet på fastigheten var under året 57 445 000 kronor varav byggnadsvärde 16 829 000 kronor. Under året har en fastighetsavgift om 1 429 kronor per lägenhet utgått. Fastighetsskatt för lokaler har utgått med 1 % beräknat på 2019 års taxeringsvärde för lokaler (1 445 000 kronor).

Aktiviteter

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden och ett konstituerande. Vid sammanträdena har styrelsen varit beslutsmässig. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26:e juni 2020. Extra föreningsstämma hölls den 14:e december 2020.

Under året har samtliga avloppsstammar spolats och filmats. Ett markarbete har utförts mot Atlasgatan.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Jonas Alnervik, Ulf Pettersson & Gustav Ramberg

Suppleanter:

Mathias Gewers, Francine Lee Mirro Finer & Katarina Uhlin

Under året har Matilda Montgomery avgått på grund av flytt.

Revisor

Ordinarie revisor:

Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå

Suppleanter:

Assar Legerstam

Valberedning

Ordinarie valberedning:

Gunvor Westerberg (ordförande och sammankallande) och David Finer

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Brain Accounting AB i Stockholm.

Medlemmar

Det var 46 medlemmar vid räkenskapsårets början 2020-01-01 och 49 vid årets slut.

Det har avgått 9 medlemmar och 12 personer har tillkommit

Det har skett 8 överlåtelse under 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 126	1 093	1 090	1 087
Resultat efter finansiella poster	92	26	-214	-341
Soliditet (%)	64,7	64,5	64,6	64,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 974 734	1 170 333	16 200	-2 573 938	25 581	20 612 910
Avsättning till yttre fond		172 335		-172 335		0
Disposition av föregående års resultat:				25 581	-25 581	0
Årets resultat					92 187	92 187
Belopp vid årets utgång	21 974 734	1 342 668	16 200	-2 720 692	92 187	20 705 097

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 720 692
årets vinst	92 187
	-2 628 505
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	172 335
i ny räkning överföres	-2 800 840
	-2 628 505

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	1 125 976	1 093 033
Övriga rörelseintäkter		9 500	66 378
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 135 476	1 159 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-653 955	-655 454
Fastighetsadministration	4	-88 526	-135 696
Personalkostnader		-61 257	-56 412
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-140 580	-144 497
Summa rörelsekostnader		-944 318	-992 059
Rörelseresultat		191 158	167 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 995	-141 784
Summa finansiella poster		-98 971	-141 771
Resultat efter finansiella poster		92 187	25 581
Årets resultat		92 187	25 581

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 745 662	30 860 242
Inventarier, verktyg och installationer	6	242 500	268 500
Summa materiella anläggningstillgångar		30 988 162	31 128 742
Summa anläggningstillgångar		30 988 162	31 128 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	1 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 115	62 498
Summa kortfristiga fordringar		67 115	64 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		968 427	747 352
Summa kassa och bank		968 427	747 352
Summa omsättningstillgångar		1 035 542	811 453
SUMMA TILLGÅNGAR		32 023 704	31 940 195

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 974 734	21 974 734
Balkongfond		16 200	16 200
Fond för yttre underhåll		1 342 668	1 170 333
Summa bundet eget kapital		23 333 602	23 161 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 720 692	-2 573 938
Årets resultat		92 187	25 581
Summa fritt eget kapital		-2 628 505	-2 548 357
Summa eget kapital		20 705 097	20 612 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 550 000	10 850 000
Övriga skulder	9	78 000	78 000
Summa långfristiga skulder		8 628 000	10 928 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 300 000	0
Leverantörsskulder		109 360	130 432
Skatteskulder		15 868	9 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	265 379	259 144
Summa kortfristiga skulder		2 690 607	399 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 023 704	31 940 195

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		191 158	167 352
Erhållen ränta		24	13
Erlagd ränta		-98 995	-141 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	140 580	144 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		232 767	170 078
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		7 762	5 282
Förändring av kundfordringar		0	-2 978
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 617	20 402
Förändring av leverantörsskulder		-21 072	8 091
Förändring av kortfristiga skulder		2 306 235	13 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 521 075	214 071
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 300 000	0
Årets kassaflöde		221 075	214 071
Likvida medel vid årets början		747 352	533 282
Likvida medel vid årets slut		968 427	747 352

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5
-Byggnadsinventarier	2,5-4
-Markinventarier	20
-Inventarier	20

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt föreningsstämmans beslut om arvodering.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	799 668	799 668
Hysesintäkter bostäder	70 896	70 896
Hysesintäkter lokaler	208 856	174 240
Kabel-TV-avgifter	43 776	43 776
Avgifter för andrahandsuthyrning	2 780	4 452
	1 125 976	1 093 032

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	22 730	12 606
El	26 601	31 877
Fjärrvärme	238 709	266 776
Vatten/avlopp	51 800	49 337
Fastighetsskötsel	25 256	10 433
Sophämtning	32 061	29 533
Besiktningkostnader	15 164	0
Kabel-TV	47 337	46 172
Fastighetsförsäkring	43 730	42 844
Fastighetsskatt	61 607	59 891
Reparationer	5 184	42 235
Reparation VA/Sanitet	7 675	0
Underhåll installation hissar	6 132	0
Säkerhetsdörrar	0	14 900
Övriga fastighetskostnader	0	1 050
Underhåll Huskropp utvändigt	0	47 800
Underhåll gemensamma utrymmen	38 000	0
Rep av Installationer Portar	3 500	0
Reparation Markytor Hårdgjorda	17 500	0
Mat.ink Underhåll; Bostäder Övrigt	10 969	0
	653 955	655 454

Not 4 Fastighetsadministration

	2020	2019
Kameral förvaltning	48 444	52 188
Konsultarvoden Brain Accounting	16 489	15 465
Konsultarvoden	3 750	30 000
Revisionsarvoden	16 250	16 250
Bankkostnader	2 912	2 616
Nedskrivning av fordring på leverantör	0	19 176
Övriga förvaltningskostnader	681	0
	88 526	135 695

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	32 089 093	32 089 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 089 093	32 089 093
Ingående avskrivningar	-1 228 852	-1 114 337
Årets avskrivningar	-114 580	-114 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 343 432	-1 228 852
Utgående redovisat värde	30 745 661	30 860 241

Taxeringsvärden byggnader	16 829 000	16 829 000
Taxeringsvärden mark	40 616 000	40 616 000
	57 445 000	57 445 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	571 348	571 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	571 348	571 348
Ingående avskrivningar	-302 848	-272 866
Årets avskrivningar	-26 000	-29 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 848	-302 848
Utgående redovisat värde	242 500	268 500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	52 621	51 050
Förutbetald kostnad kabel-TV/bredband	14 494	11 448
	67 115	62 498

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Enligt föreningens redovisningsprinciper som anges i not 1, ska de delar av lånen som har utbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

			2020-12-31	2019-12-31
Långivare	Räntesats	Villkorsändras		
SEB 33607776	0,94 %	2022-10-28	4 275 000	4 275 000
SEB 33607814	0,77 %	2022-12-28	4 275 000	4 275 000
SEB 40433759	0,95 %	2021-10-28	2 300 000	2 300 000
			10 850 000	10 850 000

Not 9 Mottagna depositioner

	2020-12-31	2019-12-31
S-room Fashion Agency AB	78 000	78 000
	78 000	78 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	140 642	130 556
Upplupna utgiftsräntor	3 736	6 094
Upplupna löner inkl. soc. avg.	60 008	60 008
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	31 303	34 036
Övriga upplupna kostnader	14 690	12 228
Upplupna extradebiteringar Brain	0	1 223
	265 379	259 145

Not 11 Ställda panter och säkerheter för egna skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 850 000	10 850 000
	10 850 000	10 850 000

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	140 580	144 497
	140 580	144 497

Stockholm den / 2021

Jonas Alnervik
Ordförande

Ulf Pettersson

Gustav Ramberg

Francine Finer

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Francine Lee Finer

Styrelseledamot

Serienummer: 19420613xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2021-05-12 09:02:40Z



Jonas Alnervik

Styrelseledamot

Serienummer: 19770512xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-05-12 10:05:50Z



Ulf Åke Pettersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19600328xxxx

IP: 185.153.xxx.xxx

2021-05-12 10:44:17Z



GUSTAV RAMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19900319xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-05-12 13:11:21Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-05-12 13:20:24Z



Penneo dokumentnyckel: 3NQLX-DHMTN-00228-7L7BF-BBEPX-XOFJ0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>