

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 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Stockholm Loket 30

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 21 maj 2019

Susanna Cinti	Ledamot
Nicolina Jonsson	Ledamot
Elise Klytseroff	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot/Ordförande
Magnus Rundgren	Ledamot

Suppleant har varit Axel Hauska.

Fr.o.m. den 21 maj 2019

Susanna Cinti	Ledamot
Axel Hauska	Ledamot
Nicolina Jonsson	Ledamot
Frida Kjellén	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot/Ordförande
Magnus Rundgren	Ledamot

Revisorer

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB

Revisorsuppleant har varit Ralf Toresson, Toresson Revision AB

J

MC SC
FK AH
NRK

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Vid årets början hade föreningen 64 medlemmar. Under året har 6 medlemmar avgått och 7 tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 65.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2019 5 överlåtits:

Atlasgatan 16

Lgh 8 1201
Lgh 11 1301

Vulcanusgatan 9

Lgh 26 1104
Lgh 40 1403
Lgh 42 1405

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är av Skatteverket klassad som en s k äkta bostadsrättsförening, och föreningen har ingen verklig huvudman.

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 Mückes Fönsterputs och Städ AB.

Hemsida/tvättstugebokning

Föreningen har en hemsida på internet – www.brfloket30.se alt.

www.svenskbrf.se/loket30. På hemsidan finns information om föreningen, viktiga dokument, blanketter etc.

Tvättstugebokningen sker via hemsidan. Viktigt att alla medlemmar aktiverar sin personliga log-in och håller kontaktuppgifter uppdaterade, vilket bland annat möjliggör dels tvättstugebokning, dels informationsmeddelanden från föreningen.

J

MR se
FK
AH CN

Bredband/kabel-TV/fiber

Föreningen har förutom kabel-TV (ComHem) även en gruppanslutning till bredband via fiberkabel (Bahnhof). 1 Gbit ingår i avgiften. Fiberkabel har installerats till samtliga lägenheter och tjänsten aktiverades januari 2019.

Städdagar

Städdag har organiserats på våren. Styrelsen tackar alla som ställer upp och deltar vid dessa tillfällen, som utgör viktiga bidrag till föreningen och fastigheten.

Fastigheten

Fiberkabel installerades och aktiverades i samtliga lägenheter i januari.

Entrémattor levererades och monterades i början på året.

Föreningen har under hösten 2019 genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Vissa brister har konstaterats och åtgärdsplan har tagits fram.

Andrahandsuthyrning

Föreningen debiterar en avgift för att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbeloppet (2020: 47 300kr) per år. För den som hyr ut i ett år blir avgiften således 4 730 kr. Information- samt blanketter för ansökan om andrahandsuthyrning finns på hemsidan. Av ansökan ska bland annat skäl för andrahandsuthyrningen anges.

Sophantering

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

Kärl för återvinning av matavfall har installerats under våren 2019. Sedan tidigare finns kärl för återvinning av tidningspapper i våra sopskjul.

Ekonomi

Föreningen har som långsiktig strategi att ha ett resultat +/- noll efter avsättning till underhållsfond samt att ha en låg skuldsättningsgrad. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan juli 2015.

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	1 770	1 760	1 755	1 738	1 681	1 613
Resultat efter finansiella poster	-3	-182	94	-615	-101	-158
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	57%	57%	57%	56%	57%	57%
Lån kr/m ²	4 408	4 408	4 534	4 646	4 647	4 649

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar AB.

MR sc
FK
AH (9)

U

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 310 222	5 337 959	299 413	-1 910 109	-181 953	13 855 532
Resultatdisp enligt stämman:						
Avsättning t underhållsfond			81 500	-81 500		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				-181 953	181 953	
Årets resultat					-2 881	-2 881
Belopp vid årets utgång	10 310 222	5 337 959	380 913	-2 173 562	-2 881	13 852 651

Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-2 173 562
Årets resultat	-2 881
	-2 176 443

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	255 210
I ny räkning överföres	-2 431 653
	-2 176 443

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

d

M
JK
AH
SC
MS
4
NJR

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>1 769 591</u>	<u>1 760 102</u>
Summa rörelseintäkter		1 769 591	1 760 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 008 674	-950 280
Underhållskostnader	Not 3	-59 203	-313 053
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 596	-67 537
Personalkostnader	Not 5	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7, 8	<u>-440 505</u>	<u>-440 369</u>
Summa rörelsekostnader		-1 646 688	-1 836 949
Rörelseresultat		122 903	-76 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-125 784</u>	<u>-105 106</u>
Summa finansiella poster		-125 784	-105 106
Årets resultat		-2 881	-181 953

d

MC se
FK ONY
AH 5
Nok

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	23 030 736	23 423 110
Inventarier	Not 7	45 262	68 118
Installationer	Not 8	202 200	227 475
		<u>23 278 198</u>	<u>23 718 703</u>
Summa anläggningstillgångar		23 278 198	23 718 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgifts- och hyresfordringar		286	10 573
Övriga fordringar	Not 9	25 517	35 565
Förutbetalda kostnader	Not 10	38 963	47 544
		<u>64 766</u>	<u>93 682</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och bank		818 526	580 553
		<u>818 526</u>	<u>580 553</u>
Summa omsättningstillgångar		883 292	674 235
SUMMA TILLGÅNGAR		24 161 490	24 392 938
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		380 913	299 413
		<u>16 029 094</u>	<u>15 947 594</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 173 562	-1 910 109
Årets resultat		-2 881	-181 953
		<u>-2 176 443</u>	<u>-2 092 062</u>
Summa eget kapital		13 852 651	13 855 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 871 365	9 871 365
		<u>9 871 365</u>	<u>9 871 365</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		94 791	94 791
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		984	241 083
Övriga skulder		42 961	46 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	283 538	268 037
		<u>437 474</u>	<u>666 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 161 490	24 392 938

J

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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.

		2019	2018
Byggnad		200 år	200 år
Fasadrenovering	2000	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2002	50 år	50 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
Inventarier	2016-2017	5 år	5 år
Installation fiber	2018	10 år	10 år

Skatter och avgifter

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 377 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 21,4%.

Not 1

Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 469 096	1 469 096
Hyror	274 356	271 140
Avgift andrahandsuthyrning	18 600	9 100
Övriga rörelseintäkter	7 539	10 766
Summa	1 769 591	1 760 102

d

MR
PK
AH
Nor
se
(N)
7

Not 2	2019	2018
Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	3 839	1 861
Fastighetsskötsel entreprenad	51 480	60 216
Snöröjning	11 175	13 490
Städning entreprenad	41 654	67 297
Entrémattor	63 690	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	28 500	0
Hissbesiktning	3 611	3 570
Radonmätning	1 770	0
Trädgårdsarbeten	31 662	20 621
Hiss, serviceavtal	11 910	11 383
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	8 308	8 144
Övriga fastighetskostnader	6 490	9 375
Elkostnader	42 537	41 155
Värmekostnader	319 703	322 062
Vattenkostnader	62 297	79 089
Sophämtning	51 189	50 007
Grovsopor	5 901	6 525
Returpapper	5 792	5 540
Försäkring	59 638	58 614
Kabel-TV / Internet	99 355	100 818
	910 501	859 767
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	98 173	90 513
Summa driftskostnader	1 008 674	950 280
Not 3		
Underhållskostnader		
Bostadshus	0	19 750
Tvättstuga, renovering	0	268 000
Tvättstuga, övrigt	2 497	8 946
Lås	0	4 601
Vatten och avlopp	0	6 471
Hiss	18 831	0
Hus utvändigt	37 875	5 285
	59 203	313 053

J

MR se
FK
AH 8
Nok

Not 4	2019	2018
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	16 250	15 000
Förvaltningsarvode	34 000	33 750
Administration	13 080	9 591
Bankkostnader	3 277	3 267
Övr externa kostnader	847	847
Medlemsavgifter	5 142	5 082
	<u>72 596</u>	<u>67 537</u>
Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode styrelse	50 000	50 000
Sociala avgifter arvoden	15 710	15 710
Summa personalkostnader	<u>65 710</u>	<u>65 710</u>
Not 6		
Byggnader och mark		
Vid årets början	30 710 390	30 710 390
Investeringar under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>30 710 390</u>	<u>30 710 390</u>
Ingående avskrivningar	-7 287 280	-6 895 042
Årets avskrivningar enligt plan	-392 374	-392 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 679 654</u>	<u>-7 287 280</u>
Utgående redovisat värde	23 030 736	23 423 110
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 323 000	21 440 000
Taxeringsvärde mark	59 747 000	40 060 000
	<u>85 070 000</u>	<u>61 500 000</u>
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	82 000 000	59 000 000
Lokaler	3 070 000	2 500 000
Not 7		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	172 522	128 047
Årets inköp (Tvättmaskin / Trädgårdsmöbler)	0	44 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>172 522</u>	<u>172 522</u>
Ingående avskrivningar	-104 404	-81 548
Årets avskrivningar enligt plan	-22 856	-22 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-127 260</u>	<u>-104 404</u>
Utgående redovisat värde	45 262	68 118

d

MC
Fr
AH 9
Nok

Not 8	2019	2018		
Installationer				
Ingående anskaffningsvärden	252 750	0		
Installation fiber	0	252 750		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 750	252 750		
Ingående avskrivningar	-25 275	0		
Årets avskrivningar enligt plan	-25 275	-25 275		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 550	-25 275		
Utgående redovisat värde	202 200	227 475		
Not 9				
Övriga fordringar				
Skatteverket, skattekontot	1 011	1 559		
Skattefordringar	16 106	23 766		
Övr kortfristig fordran	8 400	10 240		
	25 517	35 565		
Not 10				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Fastighetsägarna	6 259	6 222		
Snöjouravtal	2 644	2 644		
Länsförsäkringar. Försäkringspremie	30 060	29 578		
Övrigt	0	9 100		
	38 963	47 544		
Not 11				
Skulder till kreditinstitut				
	Räntesats	Belopp	Villkors-	Belopp
Långgivare och nr	19-12-31	19-12-31	ändringsdag	18-12-31
Stadshypotek 311469	1,30%	4 521 365	2020-03-04	4 521 365
Stadshypotek 429647	1,30%	94 791	2020-03-13	94 791
Stadshypotek 611357	1,30%	4 000 000	2020-01-07	4 000 000
Stadshypotek 701319	1,30%	850 000	2020-02-17	850 000
Stadshypotek 717459	1,30%	500 000	2020-01-24	500 000
		9 966 156		9 966 156
Avgår kortfristig del		-94 791		-94 791
		9 871 365		9 871 365
Not 12				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntor		19 298		15 718
Förutbetalda avgifter och hyror		124 432		118 962
EI		2 609		4 155
Värme		41 493		42 720
Vatten o avlopp		20 814		10 199
Sophämtning		12 812		-137
Fastighetsskötsel		5 018		5 018
Snöröjning		745		1 108
Städning		5 369		20 159
Returpapper		1 448		1 385
Upplupet revisorsarvode		15 500		15 000
Förvaltningsarvode		34 000		33 750
		283 538		268 037

J

MR
FR
AH
NR
10

Not 13

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar
Eventalförpliktelser

2019

10 513 906
Inga

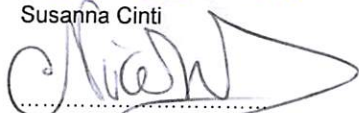
2018

10 513 906
Inga

Stockholm 2020-04-06




.....
Susanna Cinti



.....
Nicolina Jönsson



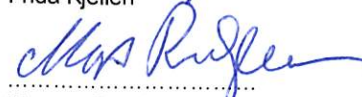
.....
Nils Odén Rapport



.....
Axel Hauska



.....
Frida Kjellén



.....
Magnus Rundgren

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 21/4 - 2020.



.....
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Loket 30 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om 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 30 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 verksamhetsart, 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2020



Carina Toresson