

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 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Stockholm Loket 30

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 18 maj 2017

Susanna Cinti	Ledamot
Daniil Lenevskiy	Ledamot
Nicolina Jonsson	Ledamot
Nils Odén Rapport	Ledamot/Ordförande
Magnus Rundgren	Ledamot

Suppleant har varit Anders Olsson.

Fr.o.m. den 18 maj 2017

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

Suppleant är Axel Hauska

Revisorer

Revisor har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB

Revisorsuppleant har varit Ralf Toresson, Toresson Revision AB

d

MR SE
EJA PJ

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2017 4 överlåtit:

Atlasgatan 16

Lgh 6	1102	Alexander Alm	Oskar Lundh
Lgh 12	1302	Martin Helgesson	Mattias Källström
Lgh 14	1401	Elsa Carlström/Benjamin Frost	Eric Åhman

Vulcanusgatan 9

Lgh 26	1104	Mikaela Lager/Anders Olsson	Birgitta Erikson/James Parker
--------	------	-----------------------------	-------------------------------

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

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 Gnistra Städ AB.

Hemsida/tvättstugebokning

Föreningen har en hemsida på internet – www.brfloket30.se. På hemsidan finns information om föreningen, viktiga dokument, blanketter etc.

Från och med April 2018 sker tvättstugebokningen via hemsidan. Viktigt att alla medlemmar aktiverar sin personliga log-in, vilket bland annat möjliggör dels tvättstugebokning, dels informationsmeddelanden från föreningen.

Bredband/kabel-TV/fiber

Föreningen har förutom kabel-TV även en gruppanslutning till bredband via Com Hem.

Föreningen har dock med verkan från 2019 sagt upp gruppanslutningen till bredband från Com Hem för att istället installera bredband via fiberkabel till samtliga lägenheter. En fiberanslutning bedöms ge en stabilare och snabbare uppkoppling.

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.

d

MR
V₂
EK
ey

Fastigheten

Inga större renoveringsåtgärder utfördes under året.

Andrahandsuthyrning

Föreningen debiterar en avgift för att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbeloppet (f.n 45 500kr) per år. För den som hyr ut i ett år blir avgiften således 4 550 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).

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.

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	1 755	1 738	1 681	1 613	1 570	1 489
Resultat efter finansiella poster	94	-615	-101	-158	55	-119
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	57%	56%	57%	57%	57%	61%
Lån kr/m ²	4 534	4 646	4 647	4 649	4 429	3 921

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar AB.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 310 222	5 337 959	803 090	-1 893 218	-614 567	13 943 486
Resultatdisp enligt stämma:						
Avsättning t underhållsfond			81 500	-81 500		
Ianspråktagande underhållsfond			-666 677	666 677		
Balanseras i ny räkning				-614 567	614 567	
Årets resultat					93 999	93 999
Belopp vid årets utgång	10 310 222	5 337 959	217 913	1 893 218	93 999	14 037 485
				-1 922 608		

d

MR
ER
ER

Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-1 922 608
Årets resultat	93 999
	-1 828 609

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	81 500
I ny räkning överföres	-1 910 109
	-1 828 609

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

d

MR
2
4
EK
Oly

RESULTATRÄKNING		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 754 697	1 738 312
Summa rörelseintäkter		1 754 697	1 738 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-892 990	-885 236
Underhållskostnader	Not 3	-122 889	-813 382
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 554	-63 996
Personalkostnader	Not 5	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	-406 199	-412 740
Summa rörelsekostnader		-1 549 342	-2 241 064
Rörelseresultat		205 355	-502 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 357	-112 073
Summa finansiella poster		-111 356	-111 815
Årets resultat		93 999	-614 567

d

MR SR
EK 5 CN

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	23 815 348	24 207 586
Inventarier	Not 7	46 499	37 380
		<u>23 861 847</u>	<u>24 244 966</u>
Summa anläggningstillgångar		23 861 847	24 244 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgifts- och hyresfordringar		2 249	1 330
Övriga fordringar	Not 8	28 253	36 515
Förutbetalda kostnader	Not 9	37 606	34 718
		<u>68 108</u>	<u>72 563</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och bank		729 517	458 715
		<u>729 517</u>	<u>458 715</u>
Summa omsättningstillgångar		797 625	531 278
SUMMA TILLGÅNGAR		24 659 472	24 776 244
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		217 913	803 090
		<u>15 866 094</u>	<u>16 451 271</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 922 608	-1 893 218
Årets resultat		93 999	-614 567
		<u>-1 828 609</u>	<u>-2 507 785</u>
Summa eget kapital		14 037 485	13 943 486
Långfristiga skulder	Not 10		
Skulder till kreditinstitut		9 966 156	10 502 011
		<u>9 966 156</u>	<u>10 502 011</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		285 855	2 972
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		33 385	61 498
Övriga skulder		51 698	22 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	269 693	228 993
		<u>655 831</u>	<u>330 747</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 659 472	24 776 244

d

MR
EK
6
EK

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.

		2017	2016
Byggnad		200 år	200 år
Hissanläggning	1997		20 år
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2002	50 år	50 år
Fasadrenovering	2002	20 år	20 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

Skatter och avgifter

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 315 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 22%.

Not 1	2017	2016
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 469 096	1 469 096
Hyror	268 788	267 216
Avgift andrahandsuthyrning	13 813	0
Övriga rörelseintäkter	3 000	2 000
Summa	1 754 697	1 738 312

d

MR R
ER 7
AD

Not 2	2017	2016
Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	8 066	3 801
Fastighetsskötsel entreprenad	58 656	57 660
Snöröjning	8 481	10 493
Städning entreprenad	55 674	54 611
Hissbesiktning	6 670	2 765
Trädgårdsarbeten	26 491	48 162
Hiss, serviceavtal	10 945	10 421
Övriga fastighetskostnader	7 337	0
Elkostnader	37 228	36 677
Värmekostnader	318 972	319 784
Vattenkostnader	51 497	48 979
Sophämtning	46 916	46 536
Grovsopor	5 860	1 000
Returpapper	5 348	5 234
Försäkring	55 184	52 545
Kabel-TV / Internet	100 230	99 436
	803 555	798 104
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	89 435	87 132
Summa driftskostnader	892 990	885 236
Not 3		
Underhållskostnader		
Bostadshus	0	738
Byte 3 takfönster	81 110	0
Lokaler, ombyggnad	0	25 000
Tvättstuga	7 256	2 957
Lås	2 830	0
Vatten och avlopp	9 052	4 493
Värmeanläggning	7 039	8 735
El	6 150	11 583
Hiss	9 452	33 451
Fasadrenovering och målning fönster	0	580 375
Renovering takfönster	0	86 302
Vattenskada	0	59 748
	122 889	813 382

d

MS SE

8
EK ONY

	2017	2016
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	15 000	15 000
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
Administration	4 201	8 459
Bankkostnader	3 116	3 087
Övr externa kostnader	1 740	0
Medlemsavgifter	4 997	4 950
	<u>61 554</u>	<u>63 996</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 (fönsterrenovering)	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>30 710 390</u>	<u>30 710 390</u>
Ingående avskrivningar	-6 502 804	-6 099 409
Årets avskrivningar enligt plan	-392 238	-403 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 895 042</u>	<u>-6 502 804</u>
Utgående redovisat värde	23 815 348	24 207 586
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 440 000	21 440 000
Taxeringsvärde mark	40 060 000	40 060 000
	<u>61 500 000</u>	<u>61 500 000</u>
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	2 500 000	2 500 000
Not 7		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	104 967	58 242
Årets inköp (Trädgårdsmöbler)	23 080	46 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>128 047</u>	<u>104 967</u>
Ingående avskrivningar	-67 587	-58 242
Årets avskrivningar enligt plan	-13 961	-9 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-81 548</u>	<u>-67 587</u>
Utgående redovisat värde	46 499	37 380

d

MR se
2⁹ OK
EK

Not 8	2017	2016
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	1 559	1 558
Skattefordringar	24 844	27 147
Övr kortfristig fordran	1 850	7 810
	<u>28 253</u>	<u>36 515</u>

Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsägarna	6 070	6 070
Snöjouravtal	2 500	2 500
Länsförsäkringar. Försäkringspremie	29 036	26 148
	<u>37 606</u>	<u>34 718</u>

Not 10				
Skulder till kreditinstitut				
	Räntesats	Belopp	Villkors-	Belopp
	17-12-31	17-12-31	ändringsdag	16-12-31
Långivare och nr				
Stadshypotek 311469	1,05%	4 521 365	2018-03-01	4 521 365
Stadshypotek 429647	1,05%	94 791	2018-03-13	344 791
Stadshypotek 611357	1,05%	4 000 000	2018-01-04	4 000 000
Stadshypotek 701319	1,05%	850 000	2018-02-15	850 000
Stadshypotek 717459	1,05%	500 000	2018-01-24	500 000
Stadshypotek 921224	1,54%	285 855	2018-01-30	288 827
		10 252 011		10 504 983
Avgår kortfristig del		<u>-285 855</u>		<u>-2 972</u>
		9 966 156		10 502 011

Not 11		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	16 848	17 004
Förutbetalda avgifter och hyror	127 939	108 108
El	3 574	3 493
Värme	46 741	47 632
Vatten o avlopp	8 603	0
Sophämtning	13 143	0
Snöröjning	724	669
Städning	3 284	3 284
Returpapper	1 337	1 303
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Förvaltningsarvode	32 500	32 500
	<u>269 693</u>	<u>228 993</u>

d

MR SE
10
ER

Not 12

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar

Eventalförpliktelser

2017

10 513 906

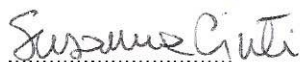
Inga

2016

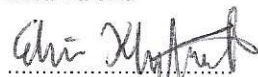
10 513 906

Inga

Stockholm 2018-04-09



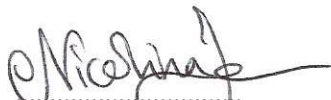
Susanna Cinti



Elise Klytseroff



Magnus Rundgren

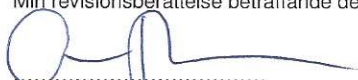


Nicolina Jonsson



Nils Odén Rapport

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 3/5 2018.



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 2017.

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 2017 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 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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.

8

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 3 maj 2018



Carina Toresson