

# 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 2018.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastighet

Stockholm Loket 30

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 22 maj 2018

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 22 maj 2018

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 Nok EK  
07 se

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018.

Extra föreningsstämma (med anledning av stadgejustering) hölls den 26 juni 2018.

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

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2018 6 överlåtit:

#### Atlasgatan 16

Lgh 1 1001  
Lgh 5 1101  
Lgh 16 1403  
Lgh 16 1403

#### Vulcanusgatan 9

Lgh 20 1001  
Lgh 35 1303  
Lgh 38 1401

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 m<sup>2</sup>, varav 2 130 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, och 131 m<sup>2</sup> 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](http://www.brfloket30.se) alt.

[www.svenskbrf.se/loket30](http://www.svenskbrf.se/loket30). 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.

d

MR

Nok

EK

OK  
SE

### Bredband/kabel-TV/fiber

Föreningen har förutom kabel-TV (ComHem) även en gruppanslutning till bredband via fiberkabel (Bahnhof). 1 Gbit ingår i avgiften. Fiberkabel installerades till samtliga lägenheter under hösten 2018. 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

Tvättstugan renoverades hösten 2018. Förutom renovering av golv och ytskikt införskaffades även en tredje tvättmaskin.

Fiberkabel installerades i samtliga lägenheter.

Entréerna har fått nya specialdesignade gångmattor.

### Andrahandsuthyrning

Föreningen debiterar en avgift för att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbeloppet (2019: 46 500kr) per år. För den som hyr ut i ett år blir avgiften således 4 650 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 kommer att installeras 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.

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	1 760	1 755	1 738	1 681	1 613	1 570
Resultat efter finansiella poster	-182	94	-615	-101	-158	55
Soliditet ( eget kapital/totalt kapital)	57%	57%	56%	57%	57%	57%
Lån kr/m <sup>2</sup>	4 408	4 534	4 646	4 647	4 649	4 429

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Länsförsäkringar AB.

d

MR

Nok EK  
EM SE

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 310 222	5 337 959	217 913	-1 922 608	93 999	14 037 485
Resultatdisp enligt stämman:						
Avsättning t underhållsfond			81 500	-81 500		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				93 999	-93 999	
Årets resultat					-181 953	-181 953
Belopp vid årets utgång	10 310 222	5 337 959	299 413	-1 910 109	-181 953	13 855 532

### Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-1 910 109
Årets resultat	-181 953
	<b>-2 092 062</b>

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	81 500
I ny räkning överföres	-2 173 562
	<b>-2 092 062</b>

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

d

MR

Nok

OK ER

SE

**RESULTATRÄKNING**

**2018-01-01  
2018-12-31**

**2017-01-01  
2017-12-31**

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 1

1 760 102

1 754 697

**Summa rörelseintäkter**

**1 760 102**

**1 754 697**

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 2

-950 280

-892 990

Underhållskostnader

Not 3

-313 053

-122 889

Övriga externa kostnader

Not 4

-67 537

-61 554

Personalkostnader

Not 5

-65 710

-65 710

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6, 7, 8

-440 369

-406 199

**Summa rörelsekostnader**

**-1 836 949**

**-1 549 342**

**Rörelseresultat**

**-76 847**

**205 355**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

1

Räntekostnader och liknande resultatposter

-105 106

-111 357

**Summa finansiella poster**

**-105 106**

**-111 356**

**Årets resultat**

**-181 953**

**93 999**

d

MR

Nok

OK

EK

8



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	23 423 110	23 815 348
Inventarier	Not 7	68 118	46 499
Installationer	Not 8	227 475	0
		<u>23 718 703</u>	<u>23 861 847</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 718 703</b>	<b>23 861 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgifts- och hyresfordringar		10 573	2 249
Övriga fordringar	Not 8	35 565	28 253
Förutbetalda kostnader	Not 9	47 544	37 606
		<u>93 682</u>	<u>68 108</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och bank		<u>580 553</u>	<u>729 517</u>
		<b>580 553</b>	<b>729 517</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>674 235</b>	<b>797 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 392 938</b>	<b>24 659 472</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		299 413	217 913
		<u>15 947 594</u>	<u>15 866 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 910 109	-1 922 608
Årets resultat		-181 953	93 999
		<u>-2 092 062</u>	<u>-1 828 609</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 855 532</b>	<b>14 037 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	Not 10		
Skulder till kreditinstitut		<u>9 871 365</u>	<u>9 966 156</u>
		<b>9 871 365</b>	<b>9 966 156</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		94 791	285 855
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		241 083	33 385
Övriga skulder		46 930	51 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	268 037	269 693
		<u>666 041</u>	<u>655 831</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 392 938</b>	<b>24 659 472</b>

d

MIZ

NOR

OMY

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.

		2018	2017
Byggnad		200 år	200 år
Hissanläggning	1997		
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	

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 337 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	2018	2017
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 469 096	1 469 096
Hyror	271 140	268 788
Avgift andrahandsuthyrning	9 100	13 813
Övriga rörelseintäkter	10 766	3 000
<b>Summa</b>	<b>1 760 102</b>	<b>1 754 697</b>

MR

Nsh

OM

EK

SE

<b>Not 2</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	1 861	8 066
Fastighetsskötsel entreprenad	60 216	58 656
Snöröjning	13 490	8 481
Städning entreprenad	67 297	55 674
Hissbesiktning	3 570	6 670
Trädgårdsarbeten	20 621	26 491
Hiss, serviceavtal	11 383	10 945
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	8 144	0
Övriga fastighetskostnader	9 375	7 337
Elkostnader	41 155	37 228
Värmekostnader	322 062	318 972
Vattenkostnader	79 089	51 497
Sophämtning	50 007	46 916
Grovsopor	6 525	5 860
Returpapper	5 540	5 348
Försäkring	58 614	55 184
Kabel-TV / Internet	100 818	100 230
	<b>859 767</b>	<b>803 555</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	<b>90 513</b>	<b>89 435</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>950 280</b>	<b>892 990</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
Bostadshus	19 750	0
Byte 3 takfönster	0	81 110
Tvättstuga, renovering	268 000	0
Tvättstuga, övrigt	8 946	7 256
Lås	4 601	2 830
Vatten och avlopp	6 471	9 052
Värmeanläggning	0	7 039
El	0	6 150
Hiss	0	9 452
Hus utvändigt	5 285	0
	<b>313 053</b>	<b>122 889</b>

MR

MSR

EM

EK

SE



<b>Not 4</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	15 000	15 000
Förvaltningsarvode	33 750	32 500
Administration	9 591	4 201
Bankkostnader	3 267	3 116
Övr externa kostnader	847	1 740
Medlemsavgifter	5 082	4 997
	<u>67 537</u>	<u>61 554</u>

<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Föreningsarvode styrelse	50 000	50 000
Sociala avgifter arvoden	15 710	15 710
<b>Summa personalkostnader</b>	<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
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>30 710 390</u>	<u>30 710 390</u>

Ingående avskrivningar	-6 895 042	-6 502 804
Årets avskrivningar enligt plan	-392 238	-392 238
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-7 287 280</u>	<u>-6 895 042</u>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 423 110</b>	<b>23 815 348</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082

<b>Taxeringsvärde</b>		
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>

<b>Sammanlagt taxeringsvärde</b>		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	2 500 000	2 500 000

**Not 7**  
**Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärden	128 047	104 967
Årets inköp (Tvättmaskin / Trädgårdsmöbler)	44 475	23 080
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>172 522</u>	<u>128 047</u>

Ingående avskrivningar	-81 548	-67 587
Årets avskrivningar enligt plan	-22 856	-13 961
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-104 404</u>	<u>-81 548</u>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 118</b>	<b>46 499</b>
---------------------------------	---------------	---------------

d

MR NBZ EK

**Not 8** 2018 2017  
**Installationer**

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Installation fiber	252 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 750</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-25 275	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 275</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>227 475</b>	<b>0</b>

**Not 9**  
**Övriga fordringar**

Skatteverket, skattekontot	1 559	1 559
Skattefordringar	23 766	24 844
Övr kortfristig fordran	10 240	1 850
	<b>35 565</b>	<b>28 253</b>

**Not 10**  
**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsägarna	6 222	6 070
Snöjouravtal	2 644	2 500
Länsförsäkringar. Försäkringspremie	29 578	29 036
Övrigt	9 100	0
	<b>47 544</b>	<b>37 606</b>

**Not 11**  
**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare och nr	Räntesats 18-12-31	Belopp 18-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 17-12-31
Stadshypotek 311469	1,05%	4 521 365	2019-03-04	4 521 365
Stadshypotek 429647	1,05%	94 791	2019-03-13	94 791
Stadshypotek 611357	1,05%	4 000 000	2019-01-04	4 000 000
Stadshypotek 701319	1,05%	850 000	2019-02-15	850 000
Stadshypotek 717459	1,05%	500 000	2019-01-24	500 000
Stadshypotek 921224		0		285 855
		9 966 156		10 252 011
Avgår kortfristig del		-94 791		-285 855
		<b>9 871 365</b>		<b>9 966 156</b>

**Not 12**  
**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	15 718	16 848
Förutbetalda avgifter och hyror	118 962	127 939
Ei	4 155	3 574
Värme	42 720	46 741
Vatten o avlopp	10 199	8 603
Sophämtning	-137	13 143
Fastighetsskötsel	5 018	0
Snöröjning	1 108	724
Städning	20 159	3 284
Returpapper	1 385	1 337
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Förvaltningsarvode	33 750	32 500
	<b>268 037</b>	<b>269 693</b>

d

MR  
NS  
EK  
10  
se

**Not 13**

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar  
Eventalförpliktelser

**2018**

10 513 906  
Inga

**2017**

10 513 906  
Inga

Stockholm 2019-04-04



Susanna Cinti



Nicolina Jonsson



Elise Klytseroff

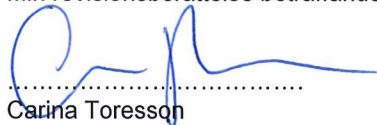


Nils Odén Rapport



Magnus Rundgren

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 29/4 - 2019.



Carina Toresson  
Revisor