

Brf Loket 34

Org.nr: 769607-2755

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Loket 34, organisationsnummer 769607-2755, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Loket 34 i Stockholm upplåter bostäder på adresserna Atlasmuren 16 och Vulcanusgatan 1. Byggnadsår 1928 och fastigheten köptes och tillträdades 2001-12-18.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Trygg Hansa

Styrelse

Ordförande	Anja Stahre	
Ledamot	Andreas Muttala	Avgick december 2020
Ledamot	Bodil Fagerberg	
Ledamot	Katarina Granqvist	
Ledamot	Ziba Assadi	
Ledamot	Adrian Mählen	
Suppleant	Martin Hörnström	
Suppleant	David Mellander	

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-24

Revisor

Extern	Clas Niklasson
	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ove Andersson & Sofie Rehnström

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Atlasmuren 16

Vulcanusgatan 1

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 2005

Värdeår: 1958

Fastighetsbeteckning: Loket 34

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	11	410
2 rok	25	1 558
3 rok	5	455
Summa	41	2 423

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	3	305
Förråd	6	24

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	44
Summa	1	44

Totalt antal bostadslägenheter: 42

Ekonomi

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 1 436 361 kronor och hyresintäkterna har uppgått till 395 133 kronor.

Föreningen är sedan oktober 2010 frivilligt skattskyldiga för moms på lokalhyrorna. Momsregistreringen innebär att föreningen får göra schablonavdrag med 10,04 % av den ingående momsen som är hänförlig till lokalerna.

Löner och ersättningar

Styrelsearvode under året uppgår till 29 700 kr exklusive sociala avgifter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 genomfördes förbättringsarbeten i fastigheten avseende värmesystem samt en stamspolning av hela fastigheten samt fotografering av avloppsledningen under huset.

Beroende på Covid-19 pandemin har föreningens lokalhyresgäster haft ekonomiska svårigheter i sina verksamheter. Styrelsen har dels via Boverket sökt stöd samt gett rabatterade hyror under året.

Under året sänktes avgifterna med 5 % (från 2020-04-01) samt lån amorterades totalt med 800 000 kronor.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	57
Tillkommande medlemmar under året	25
Avgående medlemmar under året	19
Under året har 14 överlåtelse skett.	

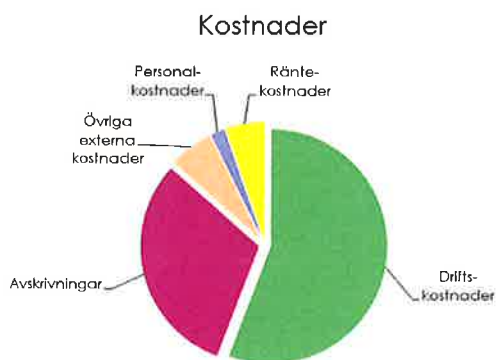
41 bostadsrätter

63 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 880	1 980	1 987	1 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	49	-163	1
Soliditet ¹ , %	75	74	74	74
Balansomslutning, tkr	57 599	58 311	58 477	59 104
Årsavgift bostäder kr/kvm	585	615	615	615

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 800 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 081 888	3 329 223	1 119 418	-1 235 428	48 931
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			290 094	-290 094	
Balanseras i ny räkning				48 931	-48 931
Årets resultat					102 277
Belopp vid årets utgång	40 081 888	3 329 223	1 409 512	-1 476 591	102 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 476 591
Årets resultat	102 277
Totalt	-1 374 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	290 094
Balanseras i ny räkning	-1 664 408
Totalt	-1 374 314

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 880 136	1 980 332
Övriga rörelseintäkter	2	13 530	12 236
Summa Rörelseintäkter		1 893 666	1 992 568
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 046 089	-1 180 552
Övriga externa kostnader	4	-101 773	-113 740
Personalkostnader		-36 231	3 447
Avskrivningar		-571 800	-569 414
Summa Rörelsekostnader		-1 755 893	-1 860 259
RÖRELSERESULTAT		137 773	132 309
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		63 840	56 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 336	-139 618
Summa Finansiella poster		-35 496	-83 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 277	48 931
RESULTAT FÖRE SKATT		102 277	48 931
ÅRETS RESULTAT		102 277	48 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 254 247	56 826 047
Summa materiella anläggningstillgångar		56 254 247	56 826 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 254 247	56 826 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 209	1 219
Övriga fordringar		14 198	14 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	131 503	125 738
Summa kortfristiga fordringar		173 910	141 155
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 170 988	1 343 426
Summa kassa och bank		1 170 988	1 343 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 344 898	1 484 581
SUMMA TILLGÅNGAR		57 599 145	58 310 628

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 411 111	43 411 111
Fond för yttre underhåll		1 409 512	1 119 418
Summa bundet eget kapital		44 820 623	44 530 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 476 591	-1 235 428
Årets resultat		102 277	48 931
Summa fritt eget kapital		-1 374 314	-1 186 497
SUMMA EGET KAPITAL		43 446 309	43 344 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 500 000	14 300 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	14 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	275 000	275 000
Leverantörsskulder		176 309	178 198
Skatteskulder		3 364	1 180
Övriga skulder		14 599	35 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	183 564	177 055
Summa kortfristiga skulder		652 836	666 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 599 145	58 310 628

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	100	1
Trädgård	20	5
Inventarier	5	20
Handledare Vindstrappa	10	10
Ombyggnation Hissar	25	4

Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 436 361	1 492 368
Hysesintäkter bostäder	67 788	66 780
Hysesintäkter lokaler	327 345	343 767
Fastighetsskatt	5 844	3 513
Hysesintäkter förråd	10 500	3 600
Kabel-TV	75 600	75 600
Rabatt hyra bostad	0	-5 295
Rabatt hyra lokal	-43 302	0
Totalt nettoomsättning	1 880 136	1 980 333

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Statligt stöd Covid-19	12 027	0
Försäkringsersättningar	0	11 567
Övriga ersättningar och intäkter	1 503	669
Totalt övriga rörelseintäkter	13 530	12 236

Not 3. Drifkostnader	2020	2019
Fastighetsel	85 324	106 742
Uppvärmning	325 759	365 962
Vatten	65 615	62 473
Sophämtning	47 049	42 972
Sotning	0	6 836
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	22 626	0
Hissbesiktning	0	2 695
Service värmeanläggning	0	15 297
Energideklaration	11 692	0
Teknisk förvaltning	83 535	52 861
Grovsopor	9 305	22 824
Fastighetsstäd	58 800	58 800
Fastighetsstäd extra	4 288	15 375
Klottersanering	8 270	0
Bevakningskostnader	1 361	0
Bredband	45 129	42 269
Kabel-TV	11 637	11 452
Försäkring	113 569	105 163
Försäkringsskador	0	50 065
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 998	74 814
Förbrukningsmaterial	1 302	3 010
Förbrukningsinventarier	0	5 320
Reparation och underhåll	0	625
Rep/underhåll fönster	0	29 000
Rep/underhåll portar och lås	1 097	7 466
Rep/underhåll trapphus	0	1 097
Rep/underhåll hiss	11 065	5 072
Rep/underhåll tvättstuga	0	581
Rep/underhåll sophantering/återvinning	0	569
Rep/underhåll el	10 803	66 238
Rep/underhåll uppvärmning	7 484	11 061
Rep/underhåll VVS	37 825	12 762
Rep/underhåll ventilation	0	1 151
Rep/underhåll material	5 556	0
Totalt drifkostnader	1 046 089	1 180 552

Not 4. Övriga externa kostnader	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	69 137	68 032
Extra ekonomisk förvaltning	1 415	1 780
Revisionsarvode	21 527	14 700
Webbsida	2 561	2 160
Bankkostnader	4 898	4 813
Föreningsomkostnader	1 959	22 256
Övriga omkostnader	277	0
Totalt övriga externa kostnader	101 773	113 740

Not 5. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	41 532 881	41 532 881
Anskaffningsvärde mark	21 708 141	21 708 141
Utgående anskaffningsvärden	63 241 022	63 241 022
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 414 975	- 5 845 561
Årets avskrivningar	- 571 800	- 569 414
Utgående avskrivningar	- 6 986 775	- 6 414 975
Utgående redovisat värde	56 254 247	56 826 047
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 698 000	29 698 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
	96 698 000	96 698 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	119 238	113 569
FRUBO AB	5 777	5 761
Kabel-TV	2 918	2 909
Bredband	3 570	3 499
Summa	131 503	125 738

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea 3978 89 63722	2021-03-11	0,53 %	6 950 000	7 650 000
Nordea 3978 82 57375	2021-01-20	0,95 %	6 825 000	6 925 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 775 000	14 575 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-275 000	-275 000
			13 500 000	14 300 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 12 400 000 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	11 194
Förskottsbet avgift/hyra	47 421	87 815
Stockholms vatten	17 827	16 578
Fortum värme	40 062	40 951
SITA	470	462
Fortum el	17 634	18 192
Nordic Green	1 219	1 863
Klottersanering	2 513	0
Summa	127 146	177 055

Not 9. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 800 000	21 800 000
Summa:	21 800 000	21 800 000

Underskrifter

Stockholm den 29 / 4 2021


Anja Stahre


Bodil Fagerberg


Katarina Granqvist


Zilba Assadi


Adrian Mählen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-05
Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket 34
Org.nr. 769607-2755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 34 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Loket 34 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 överträdelse 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.

Norrköping den 5 maj 2021

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR