

ÅRSREDOVISNING

Brf Loket 35-36

Org nr 769600-6787

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens artonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 registrerades hos Bolagsverket 1995-01-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomisk plan upprättades 2002-06-03 och registrerades 2002-06-13.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-03-10.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 när det gäller fastighetsunderhåll så har föreningen genomfört planerade underhållsåtgärder enligt beslutad underhållsplan avseende renovering Atlastrappan, renovering fasad samt renovering gården. När det gäller ombyggnad av lägenhet 2026 till 2 rok enligt stämmans beslut 2019 så är lägenheten färdigställd och uthyrd from 2020-02-01 på 3 år. Merparten (80 %) av årets underhållskostnader avser ombyggnaden lägenhet 2026. Övriga underhållskostnader blev därför något lägre än det planerade underhållet för 2019, som var budgeterat till 500 tkr. Underhållsåtgärder för 2020 är planerade till att injustera värmesystemet, åtgärda avloppsledningar i markplan alternativt målning av fönster. Föreningen har avsatt egna medel för dessa underhållsåtgärder. Styrelsen ser fram emot ett spännande 2020.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-08.

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| - Jonas Danielsson | ordförande t o m 2021 |
| - Daniel Spasic | kassör t o m 2020 |
| - Jeanette Hallenius | ledamot t o m 2021 |
| - Elin Gånge | ledamot t o m 2020 |
| - Linda Söderberg Rikoll | ledamot t o m 2021 |
| - Helen Sjöberg | ledamot t o m 2020 |

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten.
Styrelsearvodet har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel
Håkan Andersson

ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Ohlsson och Joakim Fyhn där Joakim är sammankallande.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Loket 35 och Loket 36 med adresser S:t Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20, 113 20 Stockholm.

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1927/28 och totalrenoverade 1983/84, innehåller 47 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 934 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	22	17	7	1	47
S:a yta	1 022	1 136	621	155	2 934

Dessutom innehåller byggnaderna 8 st lokaler om totalt ca 517 m².

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Vakant	Summor
Bostäder	2 841	40	53	2 934
Lokaler	0	517	0	517
Summor	2 841	557	53	3 451

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller bla. Brand, vatten, inbrott, glas samt sanering av bostadsohyra. Rättsskydd samt styrelseansvarförsäkring ingår också.

Taxeringsvärdena 2019 uppgår till 135 380 000 kr (föregående år 98 167 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 600	6 050	49 650
Mark	80 400	5 330	85 730
Summor	124 000	11 380	135 380

Utförda reparationer och underhållsarbeten

Föreningen har en uppdaterad handbok över fastigheten där samtliga renoveringar är beskrivna. Handbok utdelas från styrelsen på begäran.

Årets löpande reparationer uppgår till ca 123 tkr (föreg år ca 89 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 438 tkr (ca 700 tkr). Se vidare Not 3 Övriga externa kostnader.

Årets investeringar uppgår till ca 256 tkr avseende uppförande av balkong till lgh 2026.

Föreningens underhållsplan

Planerade underhållsarbeten inför 2020 är budgeterat till 580 tkr och åtgärderna kan sammanfattas enligt följande,

- Injustering värmesystemet.
- Byte av injusteringsventiler till värmesystem.
- Byta avlopp markplan Atlasgatan 20.

- Målning fönster startar 2020 om det inryms inom budget för underhåll 2020.

Kostnaden för att utföra underhållsarbeten 2020 tas från egna medel.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB. När det gäller hyresavtal, överlåtelse, besiktningar lokaler/lägenheter samt föreningens ombyggnationer med tillhörande fastighets utveckling och bevakning av renoveringar i huset från medlemmar, så har det ombesörjts av föreningens ordförande Jonas Danielssons bolag Danielssons Entreprenad AB DEAB. Bolaget har utfört dessa tjänster sen 2003 i föreningen med gott förvaltningsresultat över tiden för medlemmarna och övriga hyresgäster. Ersättning till bolaget för 2019 har varit 96 400 kr. Budget för kommande projekt fram till 2022 beräknas till 125 000 kr. När det gäller budget för kommande projekt fram till 2022 som föreningen avser att utföra i samråd med bolaget, så beslutas detta årligen på en föreningsstämma innan åtgärd.

Fastighetsstädning har ombesörjts av av Prabex AB per mars och därefter av Erkinsson AB.

Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 400 000 kr (400 000 kr).

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 200 000 kr (föreg år 8 600 000 kr).

Uttaga panter 27 027 500 kr varav ställda 11 300 000 kr samt i eget förvar 15 727 500 kr.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 47 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 45 st med bostadsrätt , 1 st med hyresrätt samt 1 st vakant, vilken efter färdigställd ombyggnad till 2 rok kommer att hyras ut fr o m 2020-02-01 i 3 år. Därefter avser föreningen att ombilda lägenheten till bostadsrätt enligt stämmans beslut 2019. Se not 8.

Under året har 10 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om f n 1 500 kr, i avgiften inkluderat kostnad för ny dörrskylt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56	58
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 11	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	56	56

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 602 322	2 704 428	2 723 515	2 727 278
Resultat efter finansiella poster	- 929 535	- 770 886	341 296	- 408 597
Balansomslutning	72 227 806	73 899 235	74 554 618	72 914 057
Kassa och bank	1 583 487	3 025 283	3 268 046	1 175 891
Soliditet	87%	87%	87%	81%
Belåningsgrad	6%	9%	9%	13%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	2 886	3 027	3 168	4 649
Skuldkvot	3,1	3,1	3,3	4,7
Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12	392	426	483	483
Bostadshyra kr/m ² /år, per 31/12	1 683	1 559	1 559	1 487
Värme kr/m ² (tot), löp. pris	140	137	139	143
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	283	114	258	238

Årsavgiften har sänkts med 8% fr o m 2019-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 029 292	14 032 460	852 111	8 635	- 770 886	64 151 612
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			294 501	- 294 501		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 700 597	700 597		
Balanseras i ny räkning				- 770 886	770 886	
Årets resultat					- 929 535	- 929 535
Belopp vid årets utgång	50 029 292	14 032 460	446 015	- 356 155	- 929 535	63 222 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 356 155
Årets resultat	- 929 535
Summa	- 1 285 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	406 140
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 446 015
Balanseras i ny räkning	- 1 245 815
Summa	- 1 285 690

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 602 322	2 704 428
Övriga rörelseintäkter	2	<u>61 092</u>	<u>58 240</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 663 414	2 762 668
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 3 029 402	- 2 859 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 468 307</u>	<u>- 463 191</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 497 709	- 3 322 541
<i>Rörelseresultat</i>		- 834 295	- 559 873
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 95 240</u>	<u>- 211 013</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 95 240	- 211 013
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 929 535	- 770 886
<i>Årets resultat</i>		- 929 535	- 770 886

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	70 359 073	70 555 216
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>32 509</u>	<u>48 765</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		70 391 582	70 603 981
Summa anläggningstillgångar		70 391 582	70 603 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 623	49 965
Övriga fordringar		14 175	27 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>207 939</u>	<u>192 943</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		252 737	269 971
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 583 487</u>	<u>3 025 283</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 583 487	3 025 283
Summa omsättningstillgångar		1 836 224	3 295 254
SUMMA TILLGÅNGAR		72 227 806	73 899 235

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 061 752	64 061 752
Fond för yttre underhåll		<u>446 015</u>	<u>852 111</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		64 507 767	64 913 863
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 356 155	8 635
Årets resultat		<u>- 929 535</u>	<u>- 770 886</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 285 690	- 762 251
SUMMA EGET KAPITAL		63 222 077	64 151 612
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 800 000	8 200 000
Övriga skulder	9	<u>174 750</u>	<u>56 250</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 974 750	8 256 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	400 000	400 000
Leverantörsskulder		83 455	117 486
Skatteskulder	10	23 771	11 139
Övriga skulder		77 095	570 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>446 658</u>	<u>392 748</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 030 979	1 491 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 227 806	73 899 235

Finansieringsanalys

	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 834 295	- 559 873
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>468 307</u>	<u>463 191</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 365 988	- 96 682
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 95 240	- 211 013
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 461 228	- 307 695
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	17 234	- 50 571
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 460 394</u>	<u>915 503</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 443 160	864 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 904 388	557 237
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 255 908</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 255 908	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 1 160 296	557 237
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 281 500</u>	<u>- 800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 281 500	- 400 000
Årets kassaflöde	- 1 441 796	- 242 763
Likvida medel vid årets början	<u>3 025 283</u>	<u>3 268 046</u>
Likvida medel vid årets slut	1 583 487	3 025 283
Varav kassa och bank	1 583 487	3 025 283
Varav kortfristiga placeringar	0	0

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 406 140 kr motsvarande 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Allmänt underhåll, målning, fasadrenov ca 1 064 tkr	200 år
Fastighetsförbättringar 2005, 2012	Byggnation av 11 balkonger ca 1 276 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2010	Gallergrind, snörasskydd ca 138 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2012	Ny undercentral ca 583 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Byggnation av 2 balkonger ca 538 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2014	Ny bostadslägenhet ca 1 033 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2014	Nya entrépartier lokaler ca 156 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2015	Ombyggnad lgh ca 884 tkr, lokaler ca 507 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2016	Ny föreningslokal	20 år
Fastighetsförbättringar 2019	Balkong	50 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 113 016	1 292 264
Hysesintäkter bostäder	106 986	144 960
Hysesintäkter lokaler	1 382 320	1 267 204
Summa	2 602 322	2 704 428

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Utdelning Brandkontoret	40 515	40 515
Avgifter andrahandsuthyrning	11 577	9 975
Övriga intäkter	0	250
Överlåtelseavgifter	9 000	7 500
Summa	61 092	58 240

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, gård	156 414	132 582
Hisstillsyn	6 373	6 341
Snöröjning	9 215	9 219
Elavgifter	60 975	55 830
Fjärrvärme	484 555	473 016
Vatten	59 496	58 195
Städning	49 464	58 709
Renhållning hushållssopor	36 171	35 163
Renhållning grovsopor	25 040	29 365
Klottersanering	2 624	22 727
Reparationer fastigheten	123 323	89 791
Övriga fastighetskostnader	18 547	19 945
Fastighetsavgift/-skatt	178 519	154 509
Fastighetsförsäkring	60 557	59 386
Kabel-TV och bredband	<u>160 333</u>	<u>149 978</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 431 606	1 354 756

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	63 074	62 124
Revision	15 648	15 599
Övriga förvaltningskostnader	77 369	33 750
Flyttbidrag	0	570 000
Bankavgifter	2 817	2 680
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>119 844</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	158 908	803 997

<i>Summa driftskostnader</i>	1 590 514	2 158 753
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Avloppsunderhåll spolning rensning (2018)	0	330 597
Byte radiatorer och ny ventilation lokaler (2018)	0	110 000
Rengöring ventilationsystem OVK (2018)	0	175 000
Platskontroll samt framtagna ritningar (2018)	0	85 000
Reparation fasad.	45 002	0
Allmänt underhåll gård, tvättstuga, förråd, trappa	194 548	0
Renovering av lgh 2026 till 2 rok.	<u>1 199 338</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 438 888	700 597

Summa	3 029 402	2 859 350
--------------	------------------	------------------

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 461 145	75 461 145
Inköp	<u>255 908</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	75 717 053	75 461 145
Ingående avskrivningar	- 4 905 929	- 4 458 994
Årets avskrivningar	<u>- 452 051</u>	<u>- 446 935</u>
Utgående avskrivningar	- 5 357 980	- 4 905 929
Redovisat värde	70 359 073	70 555 216
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	49 650 000	40 972 000
Mark	<u>85 730 000</u>	<u>57 195 000</u>
Summa	135 380 000	98 167 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 557	162 557
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	162 557	162 557
Ingående avskrivningar	- 113 792	- 97 536
Årets avskrivning	<u>- 16 256</u>	<u>- 16 256</u>
Utgående avskrivningar	- 130 048	- 113 792
Redovisat värde	32 509	48 765

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Elektrorelä, prognosstyrning o. service per sep	15 993	0
Com hem, larm fjärrvärmecentral per mars	345	0
Com hem, kabel-TV per mars	39 009	39 313
Securitas, larm per dec	0	4 148
Hissen, tillsynsavgift per juni	2 530	2 530
Utgående moms kv 1	87 634	86 395
Brandkontoret, försäkring per december	62 428	60 557
Summa	207 939	192 943

Not 7 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	183 487	425 283
Handelsbanken e-kapitalkonto	1 400 000	2 600 000
Summa	1 583 487	3 025 283

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31	
Stadshypotek	1,26	2022-12-01	5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,19	2022-07-30	4 år	160 000	1 440 000	1 600 000
Stadshypotek	1,00	2021-07-30	3 år	200 000	1 800 000	2 000 000
Stadshypotek	1,00	2021-07-30	3 år	40 000	1 960 000	2 000 000
Summa			400 000	8 200 000	8 600 000	
varav långfristig del				7 800 000	8 200 000	
varav kortfristig del				400 000	400 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. När det gäller lån om 3 000 tkr som förfaller 22-12-01 avser föreningen att amortera detta lån i samband med att lägenhet 2026 om 2 rok ombildas till bostadsrätt enligt stämmans beslut 2019.

Ev. rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	6 %	9 %
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 886	3 027

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 300 000	11 300 000
Summa ställda säkerheter	11 300 000	11 300 000

Not 9 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdeposit lokal 6047 RTH (inbet 2019)	118 500	0
Hysesdeposit lokal 6049 (Treasure inbet 2017)	56 250	56 250
Summa	174 750	56 250

Not 10 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	153 475
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	154 509
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	178 519	0
Inbetald preliminärskatt	- 154 748	- 296 845
Summa	23 771	11 139

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel Nytorget	0	2 070
Beräknad upplupen kostnad Miljöförvaltningen	0	10 000
Beräknad upplupen juristkostnad	30 000	30 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	58 710	66 244
Upplupen kostnad DEAB	42 461	5 313
Upplupen kostnad grovsopor	2 061	2 062
Upplupen kostnad elavgifter	8 884	10 016
Upplupen bankavgift	440	394
Upplupen kostnad vatten	10 046	0
Upplupen kostnad sophämtning	9 052	0
Förutbetalda avgifter och hyror	269 004	250 649
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	446 658	392 748

Stockholm den 17/2 2020.



Jonas Danielsson
Ordförande



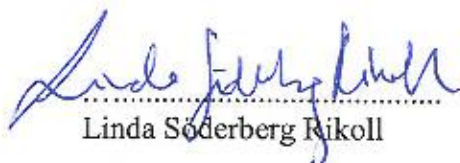
Daniel Spasic



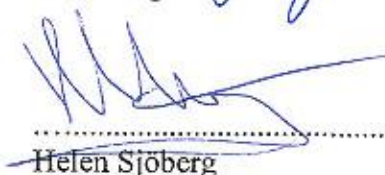
Jeanette Hallenius



Elin Gånge



Linda Söderberg Rikoll



Helen Sjöberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/2 2020.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter							
Årsavgifter	1113,0	1113,0	1113,0	1292,3	1369,0	1335,3	1310,6
Hysesintäkter bostäder	177,3	107,0	145,0	145,0	160,4	221,8	298,9
Hysesintäkter lokaler	1490,0	1382,3	1382,3	1267,2	1194,2	1133,5	1175,6
Kabel-TV avgift	0	0	0	0	0	36,7	72,2
Övriga intäkter	40,0	61,1	40,0	58,2	44,2	36,9	62,4
S:a intäkter	2820,3	2663,4	2680,3	2762,7	2767,8	2764,2	2919,7
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snö	-171,0	-165,6	-153,0	-141,8	-137,9	-141,3	-126,5
Hisstillsyn	-7,0	-6,4	-7,0	-6,3	-6,3	-3,9	-5,1
Elavgifter	-68,0	-61,0	-55,0	-55,8	-49,4	-49,7	-46,3
Fjärrvärme	-505,0	-484,6	-525,0	-473,0	-480,1	-492,7	-419,4
Sotning	0	0	0	0	0	-1,8	0
Vatten	-63,0	-59,5	-68,0	-58,2	-45,9	-56,9	-50,9
Städning, klotter	-70,0	-52,1	-85,0	-81,4	-69,4	-56,8	-55,8
Renhållning hushållssopor	-42,0	-36,2	-36,0	-35,2	-38,8	-39,4	-37,7
Renhållning grovsopor	-25,0	-25,0	-30,0	-29,4	-17,3	-16,8	-16,5
Löpande reparationer fastighet	-120,0	-123,3	-100,0	-89,8	-116,9	-61,6	-115,0
Övr fastighetskostnader	-20,0	-18,5	-20,0	-20,0	-13,8	-18,9	-20,4
Fastighetsskatt	-181,0	-178,5	-178,5	-154,5	-153,5	-151,3	-139,1
Fastighetsförsäkring	-62,4	-60,6	-60,6	-59,4	-59,4	-55,3	-52,8
Kabel-TV o. bredband	-165,0	-160,3	-165,0	-150,0	-143,0	-111,1	-80,4
Förvaltning	-63,0	-63,1	-63,0	-62,1	-70,8	-69,5	-70,2
Revision	-16,0	-15,6	-16,0	-15,6	-15,5	-15,5	-15,6
Övriga förvaltningskostnader	-20,0	-77,4	-30,0	-603,7	-72,2	-111,6	-43,5
Bankavgifter	-2,8	-2,8	-2,8	-2,7	-6,4	-7,0	-7,5
Advokatkostnader	-20,0	0	-20,0	-119,8	-75,7	-43,3	0
S:a driftskostnader	-1621,2	-1590,5	-1614,9	-2158,7	-1572,3	-1504,4	-1302,7
Resultat efter driftskostnader	1199,1	1072,9	1065,4	604,0	1195,5	1259,8	1617,0
Underhållskostnader	-580,0	-1438,9	-500,0	-700,6	-85,8	-766,6	-199,6
Resultat efter underhåll	619,1	-366,0	565,4	-96,6	1109,7	493,2	1417,4
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0,3	1,2
Räntekostnader	-96,0	-95,2	-96,8	-211,0	-305,2	-439,0	-448,7
S:a finansiella intäkter & kostnader	-96,0	-95,2	-96,8	-211,0	-305,2	-438,7	-447,5
Resultat efter fin. poster o skatt	523,1	-461,2	468,6	-307,6	804,5	54,5	969,9
Avskrivningar	-454,5	-468,3	-463,2	-463,2	-463,2	-463,2	-436,0
Årets resultat	68,6	-929,5	5,4	-770,8	341,3	-408,7	533,9

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 35-36

Org.nr 769600-6787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 35-36 för räkenskapsåret 2019.

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 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 35-36 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 18 februari 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Jennel".

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor