

Årsredovisning

Brf Loket 24

769603-6420

Styrelsen för Brf Loket 24 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

NR
PP
MR
K.O.
AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Marken ägs av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2018. Styrelsen har under året hållit 5 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 15 st bostadslägenheter och 1 st lokal, fördelat enligt nedan:

1 r o k	13 st	374 kvm
3 r o k	2 st	242 kvm
lokal	1 st	100 kvm
Totalt:	16 st	716 kvm

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring.

Fastighetens beteckning är Loket 24. Byggnadsår 1929. Renoverad 1999/2000.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Therese Johansson	ledamot
Peter Palmgren	ledamot
Maria Reldin	ledamot
Viktor Ohlsson	ledamot
Nicklas Zohoori	ledamot

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Löner och ersättningar

Föreningens styrelseledamöter har inte erhållit någon ersättning.

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB.

MR
PP
K.O. AF
MR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 lades föreningens lån om till rörlig ränta (90-dagars) vilket gjorde att föreningen mer än halverade räntekostnaden.

Inga större arbeten har gjorts i föreningen under 2018.

Fastighetsskötsel och städning av trapphuset har skötts av föreningens medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	23
Tillkommande medlemmar under året:	3
Avgående medlemmar under året:	5
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	21
Under året har tre bostadsrätter överlåtits.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	483	481	461	402
Resultat efter finansiella poster	110	-191	5	-61
Soliditet %	57	57	58	56
Balansomslutning	9 456	9 314	9 520	9 804
Årsavg. bostäder kr/kvm	529	529	529	407

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 770 044	1 734 955	532 897	-1 523 609	-191 390
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-191 390	191 390
Förändring av underhållsfond			-181 395	181 395	
Årets resultat					109 738
Belopp vid årets utgång	4 770 044	1 734 955	351 502	-1 533 604	109 738

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 533 603
Årets resultat	109 738
Summa	-1 423 865

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	58 365
Balanseras i ny räkning	-1 482 230
Summa	-1 423 865

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

PP
MR

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	483 432	481 092
Övriga rörelseintäkter		660	540
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		484 092	481 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-199 272	-429 330
Övriga externa kostnader	3	-49 531	-49 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 248	-76 248
Summa rörelsekostnader		-325 051	-554 614
Rörelseresultat		159 041	-72 982
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 303	-118 408
Summa finansiella poster		-49 303	-118 408
Resultat efter finansiella poster		109 738	-191 390
Resultat före skatt		109 738	-191 390
Årets resultat		109 738	-191 390

MR
PP
K.O.
MR

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 064 845	9 141 093
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 064 845	9 141 093
Summa anläggningstillgångar		9 064 845	9 141 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 752	6 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	17 590	8 935
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 342	15 467
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		362 640	157 308
<i>Summa kassa och bank</i>		362 640	157 308
Summa omsättningstillgångar		390 982	172 775
SUMMA TILLGÅNGAR		9 455 827	9 313 868

MR
PP
V.O.
MR

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 770 044	4 770 044
Upplåtelseavgifter	1 734 955	1 734 955
Fond för yttre underhåll	351 502	532 897
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 856 501</i>	<i>7 037 896</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 533 603	-1 523 609
Årets resultat	109 738	-191 390
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 423 865</i>	<i>-1 714 999</i>
Summa eget kapital	5 432 636	5 322 897
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 3 895 000	3 895 000
Summa långfristiga skulder	3 895 000	3 895 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 566	20 711
Övriga skulder	36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 64 625	39 260
Summa kortfristiga skulder	128 191	95 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 455 827	9 313 868

MR
PP
KO
MR

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	325 980	325 980
	Hysesintäkt lokal, ej moms	140 904	138 564
	Fastighetsskatt, ej moms	16 548	16 548
	Summa	483 432	481 092

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsstädning, fastighetsstädning extra	–	-862
	El	-24 339	-19 326
	Uppvärmning	-90 268	-91 709
	Vatten och avlopp	-18 593	-17 731
	Sophämtning/renhållning	-16 013	-11 004
	Fastighetsförsäkring	-9 975	-9 661
	Kabel-TV	-3 012	-3 002
	Fastighetsavgift/skatt	-36 605	-36 275
	Reparation och underhåll	–	-239 760
	Förbrukningsmaterial	-468	–
	Summa	-199 273	-429 330

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-9 246	-8 978
	Kameral förvaltning	-33 630	-32 340
	Kameral förvaltning, extra	-271	–
	Övriga kostnader, admin m.m.	-600	-1 169
	Hemsida	–	-750
	Bankkostnader	-1 754	-1 768
	Föreningsavgifter	-4 030	-4 030
	Summa	-49 531	-49 035

MR
PP
MR
V.O.
AB

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 450 000	10 450 000
	Utgående anskaffningsvärden	10 450 000	10 450 000
	Ingående avskrivningar	-1 308 907	-1 232 659
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-76 248	-76 248
	Utgående avskrivningar	-1 385 155	-1 308 907
	Redovisat värde	9 064 845	9 141 093

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring IF	5 074	4 905
	FRUBO AB	8 406	–
	Bostadsrätterna	4 110	4 030
	Summa	17 590	8 935

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 268204 3 månader 1,25%	3 895 000	3 895 000
	Summa	3 895 000	3 895 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 3 895 000 kronor.


Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	38 440	26 067
	Stockholm Exergi	11 635	13 193
	Fortum Ellevio	2 400	–
	LL Bolagen	249	–
	Upplupna utgiftsräntor	11 901	–
	Summa	64 625	39 260

NE
PP
MR
V.O
MR

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-06-10



Therese Johansson



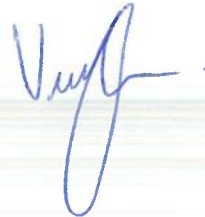
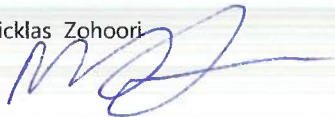
Peter Palmgren



Maria Reldin

Viktor Ohlsson

Nicklas Zohoori



Vår revisionsberättelse har lämnats 13 Juni 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Loket 24
Org.nr. 769603-6420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 13 juni 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor