



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Under 2020 togs ett styrelsebeslut om att sänka avgiften från och med årsskiftet 2020/2021

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Robert Mattias Malmsten	Ordförande
Carl Filip Eliasson	Ledamot
Sven Johan Rydheim	Ledamot
Maria Katarina Åhlin	Ledamot
Ralph Danold Johansson	Suppleant
Lars Olov Widén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Ström	Ordinarie Intern
Agneta Ström	Suppleant Intern

Valberedning

Birgitta Sjöberg	
Agneta Ström	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 25	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

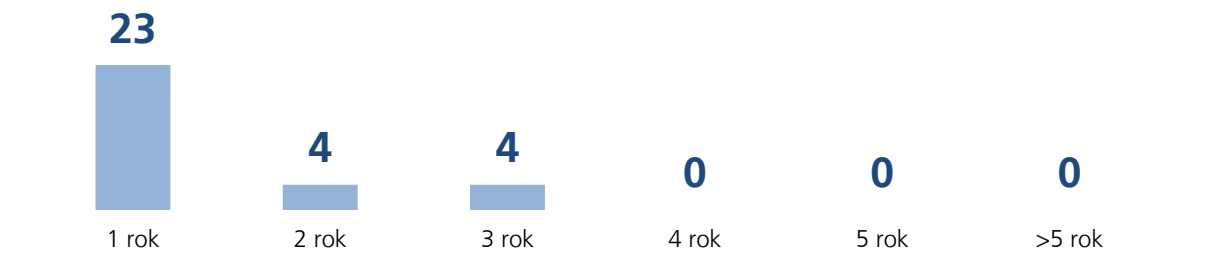
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 580 m², varav 1 412 m² utgör lägenhetsyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Designer	21 m ²	2020-12-31
Designer	25 m ²	2020-12-31
Designer	60 m ²	2020-12-31
Atlas Hudvård	33 m ²	2022-12-31
Copywriter	26 m ²	2022-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönster till hyreslokaler	2020	Genomfört under våren/sommaren
Injustering av värme och värmesystem i hyreslokalerna	2020	Genomfört Q4
Ommålning av entré och trapphus samt renovering av entrédörr samt installation av bröstpanel och ny armatur i entré	2019	Genomfört under hösten
Byte av radiatorer i Affärslokaler samt uppgradering av värmesystem med ny magnetavskiljare	2019	Genomfört under hösten
Stampolning	2019	Genomfört under hösten
Energideklaration	2019	Genomfört under våren
Installation av fibernätverk	2018	
Byte till automatisk dörröppning av entré	2018	
Renovering gården	2018	Översyn av avrinning etc
Installation av inluftsventiler	2018	Genomfört Januari
Radonmätning	2018	Genomfört under våren
OVK	2018	Genomfört under våren
Dränering av del av framsida	2018	
Byte av ventiler samt element i en lokal	2017	Genomförd
Injustering av värmesystemet	2017	Genomförd
Omputsning av fasad	2016	Fasaden putsades om samt balkonger mot Atlasgatan och vädringsbalkongerna mot gården renoverades
Byte fönsterkarmar källarlokal	2016	
Spolning av stammar	2016	Genomförd
Ny entrématta och slipning av marmorgolv i entré	2015	
Renovering hiss	2015	
Nya tvättmaskiner	2014	
Nya möbler till gården	2014	
Nya dörrar till lokaler	2014	
Nytt värmesystem	2013	Värmeväxlarsystemet utbytt
Gräsmatta	2011 - 2012	Ny gräsmatta lades på förgården
Renovering av kungsbalkonger	2011 - 2012	Nytt tätskikt i form av bromatta lades och kompletterades med ytskikt i form av klinkers
Omläggning av plåttak	2011 - 2012	Genomförd 2012
Fönsterrenovering	2006	
Säkerhetsdörrar	2004	
Nya balkonger	2003	Nya balkonger till lägenheterna 13, 19 och 24
Renovering av kungsbalkonger vån 5	1999	Fogar balkonggolv skrapade och omtätade
Målning av plåttak	1999	Gårdssidan av taket
Rörstambyte	1998	Genomgående stambyte, badrum ombyggda

Elstambyte	1995 - 1996	Nya stigare, nya ledningar i lägenheterna, elmätare o lägenhetscentraler flyttade till pannrummet
Omläggning av tegeltak	1990	Gatusidan av taket
Nytt värmesystem	1984	Olja utbytt mot fjärrvärme
Renovering av kungsbalkonger vån 5	1977	Nya balkongplattor och nytt balkongräcke
Omputsning av fasad	1976 - 1977	Fasad 5 tr renoverad 1999, ommålning av bottenfasad 1997

Planerat underhåll	År	Kommentar
Bastubyggnation	2021	
Översyn av tvättstuga av maskinpark	2021	Året
Reparation av fasadskada utanför lägenhet plan 5	2021	Våren
Ommålning reparation av balkongdörrar	2021	Våren
Reparation av fuktskada på fasad vid hyreslokal	2021	Våren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Internetport
Service värmesystem	Fastighetsägarna Stockholm
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisskötsel	Stockholms Hiss-Service
Städning av trappor och tvättstuga	Klaus Wilke Städservice
Övervakning av värmesystemet	NordIQ
KabelTV	ComHem
Serviceavtal för dörrautomatik	Storstadens Lås

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

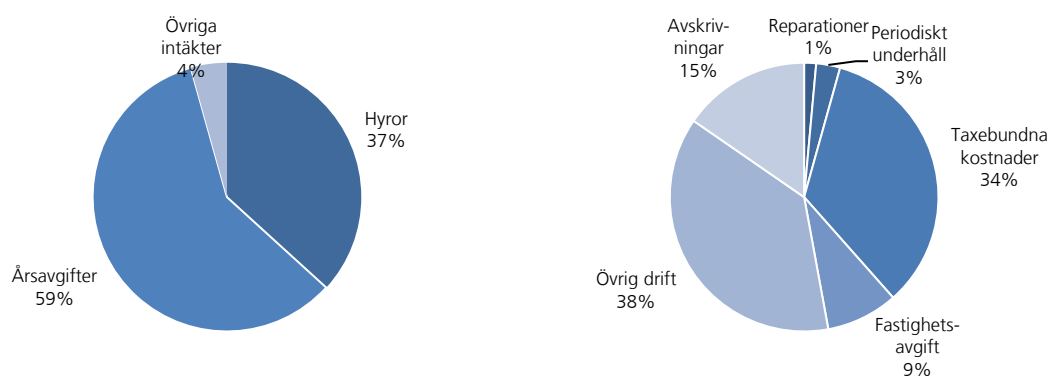
Inga lån finns och planerade underhållsarbeten och bastubyggnad täcks av befintliga kassamedel.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 285 032	1 269 542
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 158 953	1 179 460
Finansiella intäkter	17	64
Minskning kortfristiga fordringar	1 036	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	135 781
	1 160 006	1 315 305
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	834 126	1 299 600
Ökning av kortfristiga fordringar	0	215
Minskning av kortfristiga skulder	190 465	0
	1 024 591	1 299 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 420 447	1 285 032
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	135 415	15 490

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Miljöförvaltningen har kontrollerat egenkontrollen hos föreningen och de påpekanden som uppkom har åtgärdats (Inskickad rapport över vattentemperatur)

Fönster och dörrar till hyreslokalerna har under våren målats om.

Corona epidemin innebar att föreningen medgav hyresnedsättning för några av lokalerna. Varav vi till viss del får kompensation av staten.

Under året hölls en enkät om föreningens överlikviditet. Detta resulterade i styrelsebeslut om avgiftsnedsättning från och med årsskiftet 20/21 med 10 % samt ett inriktningsbeslut om att bastu skall byggas i källaren.

Injustering av värmen i hyreslokalerna har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	483	503	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 536	2 434	1 891	1 845
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	2 131
Elkostnad/m ² totalyta	14	19	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	152	164	166	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	26	31	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	13	19
Soliditet (%)	98	96	97	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	-272	-441	-224
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 171	1 130	1 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 412 m² bostäder och 168 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 393 174	0	0	8 393 174
Upplåtelseavgifter	6 609 788	0	0	6 609 788
Fond för yttre underhåll	272 417	272 417	-272 417	272 417
S:a bundet eget kapital	15 275 379	272 417	-272 417	15 275 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 885 758	-272 417	437	-4 613 778
Årets resultat	172 940	172 940	271 980	-271 980
S:a ansamlad förlust	-4 712 818	-99 477	272 417	-4 885 758
S:a eget kapital	10 562 561	172 940	0	10 389 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	172 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 613 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 417
summa balanserat resultat	-4 712 818

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

28 125
-4 684 693

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 154 222	1 171 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 731	8 000
Summa rörelseintäkter		1 158 953	1 179 460
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-673 916	-1 123 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 783	-114 763
Personalkostnader	Not 6	-59 427	-61 431
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 904	-151 904
Summa rörelsekostnader		-986 030	-1 451 504
RÖRELSERESULTAT		172 923	-272 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	64
Summa finansiella poster		17	64
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 940	-271 980
ÅRETS RESULTAT		172 940	-271 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	9 370 320	9 514 767
Maskiner	Not 9	23 613	31 070
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 393 933	9 545 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 393 933	9 545 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	1 038
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 043 758	908 343
Summa kortfristiga fordringar		1 043 760	909 381
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		384 682	384 682
Summa kassa och bank		384 682	384 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 443	1 294 064
SUMMA TILLGÅNGAR		10 822 376	10 839 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 002 962	15 002 962
Fond för yttre underhåll	Not 12	272 417
Summa bundet eget kapital	15 275 379	15 275 379
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 885 758	-4 613 778
Årets resultat	172 940	-271 980
Summa fritt eget kapital	-4 712 818	-4 885 758
SUMMA EGET KAPITAL	10 562 561	10 389 621
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	83 581	243 546
Skatteskulder	3 259	1 647
Övriga skulder	26 317	24 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	146 658
Summa kortfristiga skulder	259 815	450 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 822 376	10 839 901

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	682 542	682 542
Hyror lokaler	426 044	408 847
Bredbandsintäkter	80 040	80 040
Hysesrabatt	-43 452	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 019	0
Öresutjämning	30	32
	1 154 222	1 171 460

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	8 000
Övriga intäkter	4 731	0
	4 731	8 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 485	42 466
	Städning entreprenad	30 588	30 588
	Hissbesiktning	2 378	2 276
	Myndighetstillsyn	1 200	18 909
	Gemensamma utrymmen	1 135	7 828
	Gård	2 587	8 464
	Serviceavtal	29 430	16 287
	Förbrukningsmateriel	300	1 225
	Teleport/hissanläggning	2 750	1 863
		93 853	129 906
	Reparationer		
	Lokaler	0	70 702
	Tvättstuga	1 905	0
	Lås	0	2 502
	VVS	0	35 175
	Värmeanläggning/undercentral	3 153	8 354
	Hiss	9 088	8 453
	Balkonger/altaner	0	20 625
		14 146	145 811
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	28 125	5 138
	Entré/trapphus	0	290 325
		28 125	295 463
	Taxebundna kostnader		
	El	22 790	29 467
	Värme	240 623	259 399
	Vatten	50 431	40 315
	Sophämtning/renhållning	23 236	19 637
		337 080	348 818
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 044	24 699
	Kabel-TV	6 517	6 464
	Bredband	81 832	88 538
		115 393	119 701
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 319	83 707
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	673 916	1 123 406

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 578	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	4 250
	Hysesförluster	1 036	0
	Föreningskostnader	3 261	1 588
	Styrelseomkostnader	2 720	0
	Fritids- och trivselkostnader	912	0
	Förvaltningsarvode	81 792	80 548
	Administration	950	2 761
	Korttidsinventarier	0	3 294
	Konsultarvode	0	12 000
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 180
		100 783	114 763

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 310	50 125
	Sociala kostnader	12 117	11 306
		59 427	61 431

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 723	42 723
	Förbättringar	101 725	101 725
	Maskiner	7 457	7 457
		151 904	151 904

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 997 119	13 997 119
	Utgående anskaffningsvärde	13 997 119	13 997 119
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 482 352	-4 337 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 447	-144 447
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 626 799	-4 482 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 370 320	9 514 767
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 192 391	4 192 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 930 000	16 930 000
	Taxeringsvärde mark	40 172 000	40 172 000
		57 102 000	57 102 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	53 000 000
	Lokaler	4 102 000	4 102 000
		57 102 000	57 102 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 568	74 568
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 568	74 568
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 498	-36 041
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	-7 457	-7 457
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 955	-43 498
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 613	31 070

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 415	40 415
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 415	40 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 415	-40 415
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 415	-40 415
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 994	7 994
	Klientmedel hos SBC	1 035 764	900 349
		1 043 758	908 343
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	272 417	272 417
	Reservering enligt stadgar	272 417	272 417
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-272 417	-272 417
	Vid årets slut	272 417	272 417
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 041 200	4 041 200
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	146 658	180 226
	Upplupna kostnader	0	0
		146 658	180 226

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Reparation av fuktskada på fasad utanför hyreslokal. Har fått godkännande av försäkringsbolaget som täcker kostnad minus självrisk.

Reparation av skada på fasad utanför lägenhet på plan 5.

Ommålning reparation av samtliga balkongdörrar.

Styrelsen beslutades om att bygga bastu nere i källaren. Detta arbete har påbörjats med att vi tagit fram en preliminär ritning från ett arkitektkontor. Om inga tekniska hinder föreligger kommer vi under året påbörja detta arbete. Vi kommer förutom bastun bygga dusch och toalett samt omklädnings och relax area.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 4 2021



Robert Mattias Malmsten
Ordförande



Carl Filip Eliasson
Ledamot



Sven Johan Rydheim
Ledamot



Maria Katarina Åhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



Martin Ström
Intern revisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaper samt förvaltning för 2020

Jag tillstyrker

-Att resultat-och balansräkningen fastställs.

-Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16:e april 2021.



Martin Ström

Internrevisor BRF Loket 25.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se