

Årsredovisning

Brf Loket 34

769607-2755

Styrelsen för Brf Loket 34 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Boad
Emilia

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Barbro Karlsmark, ledamot, ordförande
Ove Andersson, ledamot
Marie Nilsson, ledamot
David Mellander, ledamot
Bodil Fagerberg, ledamot
Emelie Pääjärvi, ledamot
Martin Hörnström, suppleant
Eleonor Ulfsson, suppleant
Max Persson, suppleant

REVISOR

Auktoriserade revisor Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Anja Stahre och Andreas Muttala

FÖRENINGSFÖRÄGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 5 maj 2019. Efter stämvoalet bestod styrelsen av sex ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Till nya ordinarie ledamöter valdes Emelie Pääjärvi och Bodil Fagerberg, till ny suppleant utsågs Max Persson medan tidigare suppleanterna Martin Hörnström och Eleonor Ulfsson omvaldes. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 42 bostadslägenheter, varav 41 bostadsrätter och 1 hyresrätt, samt 2 uthyrda och 1 outhyrd lokal fördelade enligt nedan:

1 rok	12 st	454 kvm	varav 1 st hyresrätt på 44 kvm
2 rok	25 st	1 558 kvm	
3 rok	5 st	455 kvm	
Lokal	3 st	305 kvm	
Totalt	45 st	2 772 kvm	

Fastighetens beteckning är Loket 34. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring AB.

Boedl *mn* *md*
Boedl *Emeller*

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 492 368 (1 492 368) kronor och hyresintäkterna har uppgått till 410 547 (409 632) 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 gemensamma kostnader för bostäder och lokaler samt avdrag med 100% av den ingående momsen som är hänförlig till lokalerna.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsearvode under året uppgår till 30 000 kr, exklusive sociala avgifter.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 genomfördes en rad smärre förbättringsarbeten i fastigheten avseende elförsörjning och värmesystem samt åtgärdades omfattande vattenskada i en lägenhet orsakad av läckage i intilliggande lägenhet.

Under året sänktes föreningens lånekostnader genom en ny förmånlig räntebindning samt genom ytterligare amorteringar.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	59
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	59

Styrelsen har under året godkänt 3 överlåtelse.
De nya medlemmarna hälsas välkomna till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 980	1 987	1 995	2 027	2 060
Resultat efter finansiella poster	49	-163	1	163	194
Soliditet %	74	74	74	73	72
Balansomslutning	58 311	58 477	59 104	59 741	59 999
Årsavgift bostäder kr/kvm	615	615	615	648	648

DA
mn
Bodil
Emilia

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 081 888	3 329 223	1 268 596	-1 221 833	-162 773
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-162 773	162 773
Förändring underhållsfond			-149 178	149 178	
Årets resultat					48 931
Belopp vid årets utgång	40 081 888	3 329 223	1 119 418	-1 235 428	48 931

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 235 428
Årets resultat	48 931
<i>Summa</i>	<i>-1 186 497</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	290 094
Balanseras i ny räkning	-1 476 591
<i>Summa</i>	<i>-1 186 497</i>

* avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

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

Bockel
Emule



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 980 333	1 987 332
Övriga rörelseintäkter		12 236	360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 992 569	1 987 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 180 552	-1 311 282
Övriga externa kostnader	3	-113 740	-118 160
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		3 447	-38 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-569 414	-555 281
Summa rörelsekostnader		-1 860 259	-2 023 234
Rörelseresultat		132 310	-35 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 240	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 619	-127 231
Summa finansiella poster		-83 379	-127 231
Resultat efter finansiella poster		48 931	-162 773
Resultat före skatt		48 931	-162 773
Årets resultat		48 931	-162 773

OA Bodil
m m
Emilia

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	56 826 047	57 395 461
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 826 047	57 395 461
Summa anläggningstillgångar		56 826 047	57 395 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 219	–
Övriga fordringar		14 198	18 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	125 738	128 532
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		141 155	146 875
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 343 426	934 550
<i>Summa kassa och bank</i>		1 343 426	934 550
Summa omsättningstillgångar		1 484 581	1 081 425
SUMMA TILLGÅNGAR		58 310 628	58 476 886

 Bodil
mn mk
 Ewelle

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 081 888	40 081 888
Upplåtelseavgifter		3 329 223	3 329 223
Fond för yttre underhåll		1 119 418	1 268 596
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>44 530 529</i>	<i>44 679 707</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 235 428	-1 221 833
Årets resultat		48 931	-162 773
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 186 497</i>	<i>-1 384 606</i>
Summa eget kapital		43 344 032	43 295 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	14 300 000	14 575 000
Summa långfristiga skulder		14 300 000	14 575 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		275 000	275 000
Leverantörsskulder		178 198	45 554
Skatteskulder		1 180	4 145
Övriga skulder		16 277	17 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	195 941	264 374
Summa kortfristiga skulder		666 596	606 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 310 628	58 476 886

Bochit
mn Euvla

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	1	100
Trädgård	5	20
Inventarier	20	5
Handledare Vindstrappa	10	10
Ombyggnation Hissar	4	25

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 492 368	1 492 368
	Hysesintäkter bostäder	66 780	66 780
	Hysesintäkter lokal, moms	343 767	342 852
	Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
	Kabel-TV	75 600	75 600
	Fastighetsskatt, moms	3 513	6 132
	Rabatt, hyra bostad	-5 295	-
	Summa	1 980 333	1 987 332

[Handwritten signature]
A. M. J. J. J.
Eucule

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Teknisk förvaltning	-52 861	-20 265
	Fastighetsstädning	-74 175	-63 859
	Hissbesiktning	-2 695	-
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-8 330	-8 605
	El	-106 742	-114 624
	Uppvärmning, inkl funktionskontroll	-381 259	-364 025
	Vatten och avlopp	-62 473	-61 293
	Sophämtning/renhållning	-65 796	-56 989
	Fastighetsförsäkring	-105 163	-103 615
	Försäkringsskador/självrisker	-50 065	-
	Kabel-TV och bredband	-53 721	-53 555
	Sotning	-6 836	-
	Fastighetsavgift/skatt	-74 814	-73 954
	Försäkringsersättning	-	56 240
	Reparation och underhåll	-81 322	-13 463
	Reparation och underhåll VVS	-12 762	-59 496
	Reparation och underhåll hiss, inkl avtal	-5 072	-15 861
	Reparation och underhåll fönster	-29 000	-
	Reparation och underhåll portar och lås	-7 466	-
	Reparation och underhåll hissar	-	-357 918
	Summa	-1 180 552	-1 311 282

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-14 700	-14 088
	Kameral förvaltning	-68 032	-66 540
	Kameral förvaltning, extra	-1 779	-583
	Övriga kostnader, porto, tidskr. m.m.	-	-332
	Föreningsomkostnader	-22 256	-1 300
	Konsultkostnader	-	-8 330
	Bankkostnader	-4 813	-4 806
	Stämmokostnader	-	-5 588
	Styrelsemiddag	-	-13 983
	Hemsida	-2 160	-2 610
	Summa	-113 740	-118 160

*Boel
MN A
Emilia ME*

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	41 532 881	41 174 963
	Ingående anskaffningsvärden Mark	21 708 141	21 708 141
	Ombyggnation Hissar	-	357 918
	Utgående anskaffningsvärden	63 241 022	63 241 022
	Ingående avskrivningar	-5 845 561	-5 290 280
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-569 414	-555 281
	Utgående avskrivningar	-6 414 975	-5 845 561
	Redovisat värde	56 826 047	57 395 461
	Taxeringsvärden	96 698 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	29 698 000	
	Taxeringsvärde Mark	67 000 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	113 569	105 163
	FRUBO AB	5 761	17 008
	Kabel-TV	2 909	2 862
	Bredband	3 499	3 499
	Summa	125 738	128 532

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea 3978 88 24056 2020-03-11 0,950%	7 650 000	7 850 000
	Nordea 3978 88 82641 2021-01-20 0,950%	6 925 000	7 000 000
	Kort del av långfristigt lån	-275 000	-275 000
	Summa	14 300 000	14 575 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 12 925 000kr.

Brant
ML
Emilia ML

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	87 815	121 190
	Upplupna utgiftsräntor	11 194	10 886
	Styrelsearvode	–	30 000
	Sociala avgifter, styr.arvode	–	9 426
	Deposition lokal 043-01-044	18 886	18 886
	Stockholms vatten	16 578	–
	Fortum Värme	40 951	47 841
	SITA	462	442
	Fortum el	18 192	21 598
	Nordic Green	1 863	4 105
	Summa	195 941	264 374

* Inget upplupet styrelsearvode är uppbokat under 2019.

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 800 000	21 800 000
	Summa ställda säkerheter	21 800 000	21 800 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-


Ove Andersson


Marie Nilsson


Barbro Karlsmark


Emelie Pääjärvi


David Mellander


Bodil Fagerberg

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 - 2020


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 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 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 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 uppger, 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 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 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 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.

Norrköping den 7 maj 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR