



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Mattias Malmsten	Ordförande
Filip Eliasson	Sekreterare
Johan Rydheim	Kassör
Maria Åhlin	Ledamot
Danold Johansson	Suppleant
Lars Widén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Ström	Ordinarie Intern
Agneta Ström	Suppleant Intern

Valberedning

Birgitta Sjöberg	
Agneta Ström	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

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.

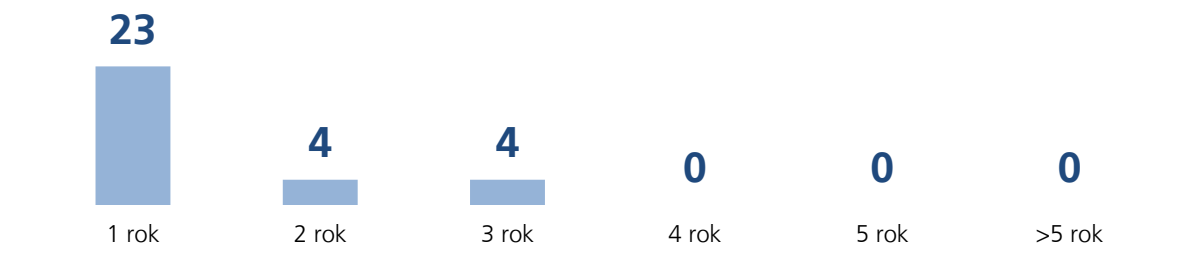
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 580 m², varav 1 412 m² utgör lägenhetsyta och 165 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 5 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 entré och trapphus, 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 magnetitavskiljare	2019	Genomfört under hösten
Energideklaration	2019	Genomfört under våren
Stampolning	2019	Genomfört under hösten
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
Renovering hiss	2015	
Ny entrématta och slipning av marmorgolv i entré	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
Ommålning av fönster till hyreslokaler	2020

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

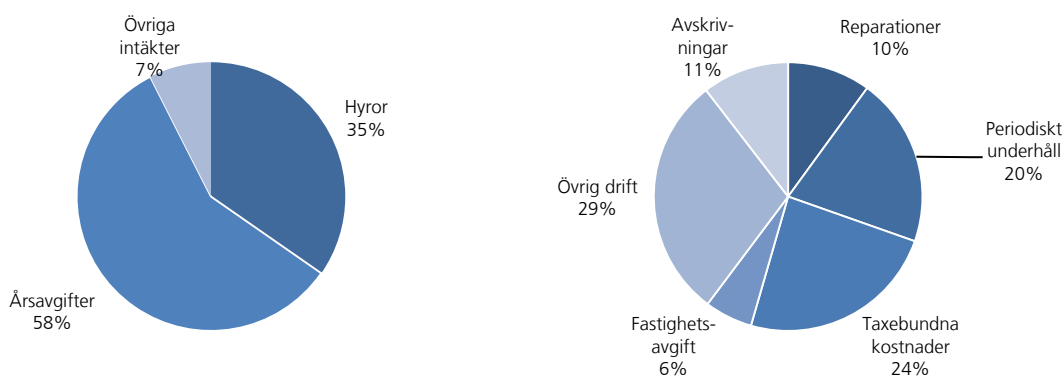
Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi och är skuldfri. Inga större renoverings eller reparationsarbeten är inplanerade de närmsta åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 269 542	4 353 038
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 179 460	1 135 387
Finansiella intäkter	64	4 212
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 431
Ökning av kortfristiga skulder	135 781	94 675
	1 315 305	1 238 705
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 299 600	1 408 178
Finansiella kostnader	0	20 224
Ökning av kortfristiga fordringar	215	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 893 800
	1 299 815	4 322 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 285 032	1 269 542
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	15 490	-3 083 496

*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 1 377 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

Energideklaration har under året utförts.

På underhållsidan samt renoveringsarbeten har under året utförts:

Stamspolning av samtliga stammar i huset.

Byte av radiatorer hos Lisa Bengtsson samt i hudvårdsalongen. Skada har uppkommit på fasad från läcka i radiator i hudvårdsalongen. Fuktkontroll har utförts och skadan kommer att ersättas av vårt försäkringsbolag efter avdrag för självrisk. Kommer innebära omputsning av viss del av fasad.

Trapphus och entré har renoverats under hösten. Även ytterentrédörr har renoverats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	503	497	490
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 434	1 891	1 845	1 942
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	2 131	2 186
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	164	166	156	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	13	19	31
Soliditet (%)	96	97	78	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-272	-441	-224	-2 281
Nettoomsättning (tkr)	1 171	1 130	1 065	1 077

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

Förändringar i nyckeltal för Årsavgift/m² bostadsrättsyta samt hyror/m² hyresrättsyta:

Föreningen har under 2016 och 2017 sålt av de två sista hyresrättslägenheterna. Detta har påverkat uppgifterna för nyckeltalen: Årsavgift/m² bostadsrättsyta samt hyror/m² hyresrättsyta då arean för bostadsrättsyta ökat samtidigt som arean för hyresrättsyta minskat.

I och med att arean ökat för bostadsrätt ökar så har kvadratmeterpriset kommit ned respektive för hyresrättsyta där arean minskat har kvadratmeterpriset kommit upp.

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	-4 613 778	-272 417	-168 289	-4 173 072
Årets resultat	-271 980	-271 980	440 706	-440 706
S:a ansamlad förlust	-4 885 758	-544 397	272 417	-4 613 778
S:a eget kapital	10 389 621	-271 980	0	10 661 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-271 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 341 361
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-272 417</u>
summa balanserat resultat	-4 885 758

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>272 417</u>
att i ny räkning överförs	-4 613 341

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 171 460	1 130 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 000	5 168
Summa rörelseintäkter		1 179 460	1 135 387
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 123 406	-1 251 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 763	-104 218
Personalkostnader	Not 6	-61 431	-52 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 904	-151 904
Summa rörelsekostnader		-1 451 504	-1 560 082
RÖRELSERESULTAT		-272 044	-424 695
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	4 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-20 224
Summa finansiella poster		64	-16 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 980	-440 706
ÅRETS RESULTAT		-271 980	-440 706

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 514 767	9 659 214
Maskiner	Not 9	31 070	38 527
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 545 837	9 697 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 545 837	9 697 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 038	1 369
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	908 343	892 307
Summa kortfristiga fordringar		909 381	893 676
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		384 682	384 682
Summa kassa och bank		384 682	384 682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 294 064	1 278 359
SUMMA TILLGÅNGAR		10 839 901	10 976 100

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 002 962	15 002 962
Fond för yttre underhåll	Not 12 272 417	272 417
Summa bundet eget kapital	15 275 379	15 275 379
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 613 778	-4 173 072
Årets resultat	-271 980	-440 706
Summa fritt eget kapital	-4 885 758	-4 613 778
SUMMA EGET KAPITAL	10 389 621	10 661 601
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	243 546	98 614
Skatteskulder	1 647	0
Övriga skulder	24 861	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 180 226	215 885
Summa kortfristiga skulder	450 280	314 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 839 901	10 976 100

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	682 542	682 542
Hyror lokaler	408 847	400 956
Bredbandsintäkter	80 040	46 690
Öresutjämning	32	31
	1 171 460	1 130 219

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	8 000	0
Övriga intäkter	0	5 168
	8 000	5 168

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 466	0
	Städning entreprenad	30 588	29 916
	Hissbesiktning	2 276	0
	Myndighetstillsyn	18 909	0
	Gemensamma utrymmen	7 828	716
	Gård	8 464	10 524
	Serviceavtal	16 287	22 178
	Förbrukningsmateriel	1 225	2 400
	Teleport/hissanläggning	1 863	0
	Fordon	0	1 075
		129 906	66 808
	Reparationer		
	Lokaler	70 702	0
	Entré/trapphus	0	2 969
	Lås	2 502	23 605
	VVS	35 175	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	0
	Ventilation	0	65 625
	Elinstallationer	0	9 380
	Bredband	0	4 995
	Hiss	8 453	13 646
	Balkonger/altaner	20 625	0
		145 811	120 220
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 138	0
	Entré/trapphus	290 325	0
	Mark/gård/utemiljö	0	528 727
		295 463	528 727
	Taxebundna kostnader		
	El	29 467	29 976
	Värme	259 399	260 319
	Vatten	40 315	47 996
	Sophämtning/renhållning	19 637	24 088
		348 818	362 379
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 699	21 897
	Kabel-TV	6 464	6 362
	Bredband	88 538	69 588
		119 701	97 847
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 707	75 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 123 406	1 251 661

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	4 250	1 700
	Övriga förluster	0	3 258
	Föreningskostnader	1 588	2 247
	Styrelseomkostnader	0	365
	Fritids- och trivselkostnader	0	493
	Förvaltningsarvode	80 548	78 943
	Administration	2 761	1 675
	Korttidsinventarier	3 294	0
	Konsultarvode	12 000	5 375
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		114 763	104 218
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 125	41 875
	Sociala kostnader	11 306	10 424
		61 431	52 299
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	42 723	42 723
	Förbättringar	101 725	101 725
	Maskiner	7 457	7 457
		151 904	151 904

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 337 905	-4 193 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 447	-144 447
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 482 352	-4 337 905
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 514 767	9 659 214
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 192 391	4 192 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 930 000	15 838 000
	Taxeringsvärde mark	40 172 000	26 319 000
		57 102 000	42 157 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	38 600 000
	Lokaler	4 102 000	3 557 000
		57 102 000	42 157 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-36 041	-28 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 457	-7 457
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 498	-36 041
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 070	38 527

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 994	1 068
	Skattefordran	0	6 380
	Klientmedel hos SBC	900 349	884 859
		908 343	892 307
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 041 200	4 041 200
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	41 875
	Sociala avgifter	0	10 424
	Avgifter och hyror	180 226	163 586
	Upplupna kostnader	0	0
		180 226	215 885

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3, 4 2020



Mattias Malmsten
Ordförande



Filip Eliasson
Sekreterare



Johan Rydheim
Kassör



Maria Åhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6, 4 2020



Martin Ström
Intern revisör

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaper samt förvaltning för 2019.

Jag tillstyrker

-Att resultat- och balansräkningen fastställs.

-Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19:e mars 2020.



Martin Ström

Revisor 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