



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Loket 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Mikael Falk	Ledamot
Sven Magnus Örnevinge H Lagerberg	Ledamot
Oscar Alexander Peter Laraue	Ledamot
Ralf Erik Lennholm	Ledamot
Karl Gustav Per Sandström	Ledamot

Yara Montin	Suppleant
Tommie Daniel Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting
Eurenius Lars

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Gotting Revision AB

Valberedning

Peter Birgerson
Lena Falk

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LOKET 1	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

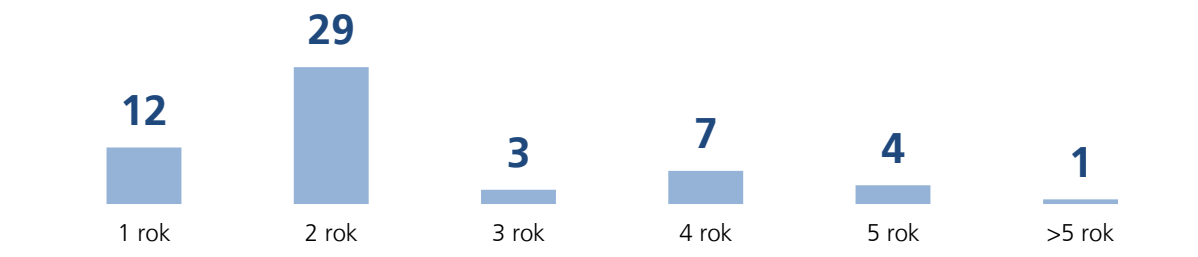
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 091 m², varav 3 474 m² utgör lägenhetsyta och 617 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tryckeri	126 m ²	2020-02-28
Skrivarstudio	75 m ²	2020-12-31
Lager - Musik	75 m ²	2019-09-30
Färgförsäljning	48 m ²	2018-09-30
Datorservice	36 m ²	2019-08-01
Frisersalong	24 m ²	2019-10-01
Restaurang	158 m ²	2018-09-30
Mobilantenn	0 m ²	2020-01-31
Mobilantenn	0 m ²	2018-05-31
Fasadskyt	0 m ²	
Kontor	75 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal - Atlasmuren 18

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak och takterrass	2016 - 2017	
Byte av värmeväxlare	2014	
Ommålning av tak	2012	
Renovering av lokal	2012 - 2013	Pickwick-klubben
Ommålning av fönster	2010 - 2011	
Bättringsmålning trapphuset	2009	
Fasadrenovering i tornet	2005	
Omputsning av fasad	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Nya treglasfönster	1990	
Omläggning av tak	1980	
Rörstambyte	1971	
Elstambyte	1971	och 1978
Planerat underhåll	År	
Spolning och kontroll av avlopp	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband/telefoni/TV	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiberoptik
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto

Föreningens ekonomi

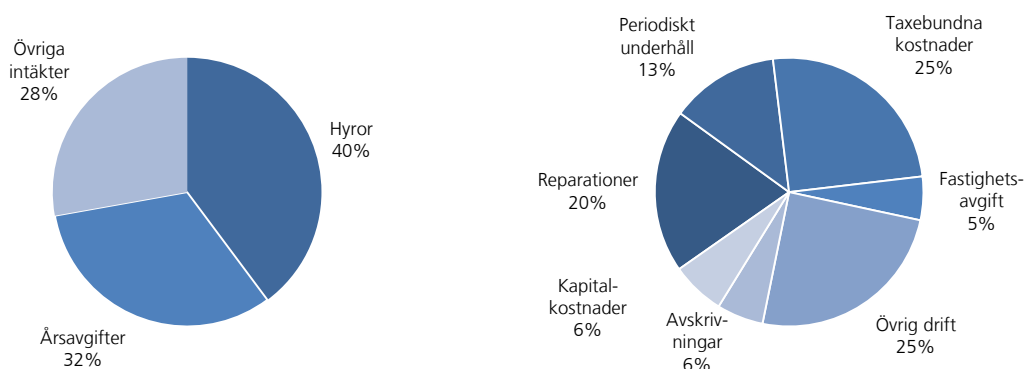
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 669 665	875 789
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 490 331	2 457 575
Finansiella intäkter	0	76
Balkongfond	8 064	7 992
Ökning av långfristiga skulder	0	4 767 780
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 278 029
	2 498 395	8 511 453
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 886 229	6 513 261
Finansiella kostnader	213 320	204 248
Ökning av kortfristiga fordringar	3 896	67
Minskning av långfristiga skulder	212 220	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 331 499	0
	4 647 164	6 717 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	520 896	2 669 665
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 148 769	1 793 876

*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 1 315 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

Tak och terrassrenoveringen har slutförts.

Tyvär har vi drabbats av två vattenskador av olika natur där reparationer fortfarande pågår.

Vi har omförhandlat hyresavtalet med Sibirien Lito.

Vi har nya hyresgäster i lokalerna på -1 och på -3.

Styrelsen vill önska alla nytillkomna medlemmar i vår förening varmt välkomna och vi ser fram emot deras engagemang i vårt gemensamma arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	232	221	209	196
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 535	1 512	1 511	1 492
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 580	3 641	2 269	2 341
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	150	151	146	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	50	47	55
Soliditet (%)	11	14	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-793	-4 444	-225	-817
Nettoomsättning (tkr)	2 467	2 400	2 361	2 298

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 474 m² bostäder och 617 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	7 094 446	0	0	7 094 446
Upplåtelseavgifter	399 034	0	0	399 034
Kapitaltillskott	1 588 744	0	0	1 588 744
Fond för yttre underhåll	24 380	24 380	-508 140	508 140
Balkongfond	32 040	18 054	0	13 986
S:a bundet eget kapital	9 138 644	42 434	-508 140	9 604 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 654 486	-24 380	-3 935 721	-2 694 385
Årets resultat	-793 220	-793 220	4 443 861	-4 443 861
S:a ansamlad förlust	-7 447 706	-817 600	508 140	-7 138 246
S:a eget kapital	1 690 938	-775 166	0	2 466 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-793 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 630 106
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 380
summa balanserat resultat	-7 447 706

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

24 380
-7 423 326

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 467 118	2 399 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 213	57 890
Summa rörelseintäkter		2 490 331	2 457 575
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 524 402	-5 982 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 826	-531 246
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-184 002	-184 002
Summa rörelsekostnader		-3 070 231	-6 697 263
RÖRELSERESULTAT		-579 900	-4 239 688
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 320	-204 248
Summa finansiella poster		-213 320	-204 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 220	-4 443 861
ÅRETS RESULTAT		-793 220	-4 443 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 14 550 706	14 734 708
Maskiner och inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 550 706	14 734 708
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 554 206	14 738 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 416 039	506 217
Summa kortfristiga fordringar	416 039	506 217
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	109 095	2 163 790
Summa kassa och bank	109 095	2 163 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	525 134	2 670 007
SUMMA TILLGÅNGAR	15 079 340	17 408 215

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 493 480	7 493 480
Kapitaltillskott		1 588 744	1 588 744
Fond för yttre underhåll	Not 11	24 380	508 140
Balkongfond		32 040	13 986
Summa bundet eget kapital		9 138 644	9 604 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 654 486	-2 694 385
Årets resultat		-793 220	-4 443 861
Summa fritt eget kapital		-7 447 706	-7 138 246
SUMMA EGET KAPITAL		1 690 938	2 466 104
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 12	0	9 990
		0	9 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 224 171	12 436 371
Summa långfristiga skulder		12 224 171	12 436 371
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	212 200	212 220
Leverantörsskulder		345 111	1 484 246
Skatteskulder		24 419	17 855
Övriga skulder		121 774	119 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	460 727	661 514
Summa kortfristiga skulder		1 164 231	2 495 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 079 340	17 408 215

Noter

Beloppen 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 årsboks slutet. 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Trädgård	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	806 449	768 045
Hyror lokaler	947 049	932 966
Hyror reklamplats	44 280	43 722
Hysesrabatt	-1 752	-2 336
Värmeintäkter	656 358	656 358
Avgift andrahandsuthyrning	14 741	927
Öresutjämning	-6	3
	2 467 118	2 399 685

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	700	0
Övriga intäkter	22 513	57 890
	23 213	57 890

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	60 226	44 824
	Fastighetskötsel gård beställning	0	3 074
	Snöröjning/sandning	11 719	19 188
	Städning entreprenad	94 140	94 140
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 750
	Hissbesiktning	1 690	1 670
	Myndighetstillsyn	0	700
	Gemensamma utrymmen	0	624
	Gård	1 252	1 200
	Serviceavtal	8 312	16 349
	Förbrukningsmateriel	3 545	2 006
	Störningsjour och larm	0	2 818
	Brandskydd	11 511	2 400
	Fordon	0	415
		192 395	223 158
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 595	0
	Brf Lägenheter	0	32 500
	Lokaler	92 822	0
	Gemensamma utrymmen	3 569	0
	Tvättstuga	20 281	8 779
	Sophantering/återvinning	0	1 113
	Källare	0	4 308
	Entré/trapphus	0	6 652
	Lås	5 546	6 608
	VVS	27 459	23 677
	Värmeanläggning/undercentral	30 953	0
	Ventilation	0	2 390
	Elinstallationer	-3 435	9 952
	Hiss	19 120	11 160
	Fasad	0	3 500
	Fönster	1 773	0
	Balkonger/altaner	16 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	86 673	32 670
	Vattenskada	321 980	7 787
		646 836	151 096
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	259 115	4 209 250
	Entré/trapphus	0	51 074
	VVS	0	106 103
	Tak	171 000	0
		430 115	4 366 427
	Taxebundna kostnader		
	El	46 557	47 254
	Värme	612 644	615 830
	Vatten	102 959	92 328
	Sophämtning/renhållning	57 183	72 576
	Grovsopor	3 101	3 198
		822 444	831 186
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 452	68 620
	Bredband	170 520	170 520
		258 972	239 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 640	171 008
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 524 402	5 982 015

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	807	807
	Medlemsinformation	0	249
	Tele- och datakommunikation	394	394
	Juridiska åtgärder	3 500	5 625
	Inkassering avgift/hyra	5 525	4 150
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	16 000
	Föreningskostnader	2 108	1 378
	Styrelseomkostnader	12 389	8 412
	Fritids- och trivselkostnader	2 837	348
	Studieverksamhet	0	2 176
	Förvaltningsarvode	218 093	211 019
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 465
	Administration	8 070	111 129
	Korttidsinventarier	0	32 952
	Konsultarvode	80 768	115 852
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 340
		361 826	531 246
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	60 949	60 949
	Förbättringar	109 459	109 459
	Markanläggning	13 594	13 594
		184 002	184 002
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 899 671	17 899 671
	Utgående anskaffningsvärde	17 899 671	17 899 671
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 164 963	-2 980 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 002	-184 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 348 966	-3 164 963
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 550 706	14 734 708
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 414 000	2 414 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		108 000 000	108 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	10 000 000	10 000 000
		108 000 000	108 000 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	166 788	166 788
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	166 788	166 788
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-166 788	-166 788
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-166 788	-166 788
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 238	342
	Klientmedel hos SBC	411 801	505 875
		416 039	506 217
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	508 140	483 760
	Reservering enligt stadgar	24 380	24 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-508 140	0
	Vid årets slut	24 380	508 140
Not 12	ÖVRIGA FONDER	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	9 990	9 990
	Omfört till Balkongfond	-9 990	
	Vid årets slut	0	9 990

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	2 038 871	2 061 091	2018-01-18
SEB	1,110 %	887 500	937 500	2018-09-28
SEB	1,570 %	2 600 000	2 700 000	2018-06-28
SEB	0,660 %	610 000	650 000	2018-09-28
SEB	2,460 %	1 300 000	1 300 000	2018-06-28
SEB	1,720 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 436 371	12 648 591	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-212 200	-212 220	
		12 224 171	12 436 371	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 375 371 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 240 000	13 240 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	4 767	10 641
Avgifter och hyror	455 960	650 873
	460 727	661 514

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 4 2018




Bo Mikael Falk
Ledamot



Sven Magnus Örnevinge H Lagerberg
Ledamot

Oscar Alexander Peter Laraue
Ledamot

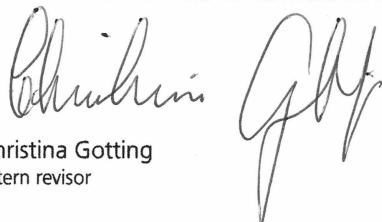


Ralf Erik Lennholm
Ledamot

Karl Gustav Per Sandström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018



Christina Gotting
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 1, org.nr 702002-9604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 1 för år 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 styrelsen fattat beslut om att likvidera föreningen

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. Risker 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 för Brf Loket 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 verksamhets art, 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Stockholm den 30 april 2018


Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	846 700	806 449	806 000
Hyror lokaler	960 000	947 049	933 000
Hyror reklamplats	48 100	44 280	47 500
Hyesrabatt	-2 300	-1 752	-2 300
Värmeintäkter	656 300	656 358	656 300
Avgift andrahandsuthyrning	1 900	14 741	0
Öresutjämning	0	-6	0
Fakturerade kostnader	0	700	0
Övriga intäkter	18 200	22 513	18 200
	2 528 900	2 490 331	2 458 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-72 300	-60 226	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-3 000
Snöröjning/sandning	0	-11 719	-10 200
Städning entreprenad	-96 000	-94 140	-96 000
Sotning	-6 000	0	-6 000
Hissbesiktning	-1 700	-1 690	-1 700
Gemensamma utrymmen	-500	0	-500
Gård	-1 000	-1 252	0
Serviceavtal	-15 300	-8 312	-8 400
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 545	-5 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	-6 000
Brandskydd	-6 000	-11 511	0
	-206 800	-192 395	-161 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-23 595	-125 000
Lokaler	0	-92 822	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 569	0
Tvättstuga	0	-20 281	0
Lås	0	-5 546	0
VVS	0	-27 459	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-30 953	0
Elinstallationer	0	3 435	0
Hiss	0	-19 120	0
Fönster	0	-1 773	0
Balkonger/altaner	0	-16 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-86 673	0
Vattenskada	0	-321 980	0
	-250 000	-646 836	-125 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-259 115	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-350
Entré/trapphus	0	0	-500
Elinstallationer	0	0	-500
Tak	0	-171 000	0
Fasad	0	0	-10 500
	0	-430 115	-11 850

Taxebundna kostnader			
El	-50 500	-46 557	-47 500
Värme	-629 000	-612 644	-623 000
Vatten	-105 000	-102 959	-94 400
Sophämtning/renhållning	-58 000	-57 183	-74 000
Grovsopor	-6 500	-3 101	-4 000
	-849 000	-822 444	-842 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 300	-88 452	-70 000
Bredband	-174 000	-170 520	-174 000
	-264 300	-258 972	-244 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-175 900	-173 640	-173 687
	-175 900	-173 640	-173 687
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-807	-1 000
Tele- och datakommunikation	-400	-394	-400
Juridiska åtgärder	0	-3 500	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 525	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 400	-16 000	-16 300
Föreningskostnader	-2 000	-2 108	-1 500
Styrelseomkostnader	-12 000	-12 389	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 500	-2 837	0
Förvaltningsarvode	-224 000	-218 093	-216 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-20 000	-8 070	-20 000
Korttidsinventarier	-10 000	0	-10 000
Konsultarvode	-40 000	-80 768	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 997	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 600	-6 340	-6 500
	-344 900	-361 826	-295 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	0	-25 000
Arbetsgivaravgifter	0	0	-7 855
	0	0	-32 855
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-61 000	-60 949	-61 000
Förbättringar	-109 400	-109 459	-109 400
Markanläggning	-13 600	-13 594	-13 600
	-184 000	-184 002	-184 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 274 900	-3 070 231	-2 071 092
RÖRELSERESULTAT	254 000	-579 900	387 608
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-213 700	-213 284	-247 000
Räntekostnader skattekonto	0	-36	0
	-213 700	-213 320	-247 000
RESULTAT	40 300	-793 220	140 608