



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Loket 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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

Fredrik Lennart Börjesson	Ledamot
Bo Mikael Falk	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 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting
Eurenius Lars

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Gotting Revision AB

Valberedning

Peter Birgerson
Lena Falk

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-26. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-04. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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.

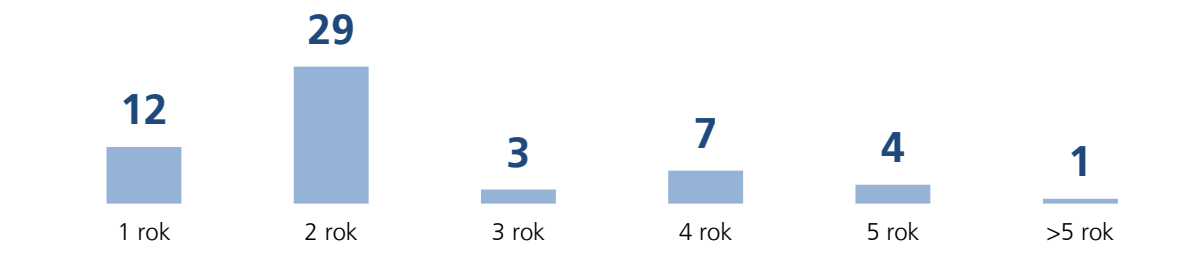
Värdeåret är 1960.

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
Barbershop	48 m ²	2023-11-30
Datorservice	36 m ²	2019-08-01
Frisersalong	24 m ²	2019-10-01
Restaurang	158 m ²	2023-09-30
Mobilantenn	0 m ²	2020-01-31
Mobilantenn	0 m ²	2024-11-30
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
Spolning och kontroll av avlopp	2018	
Renovering kungsbalkong	2017 - 2018	
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

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

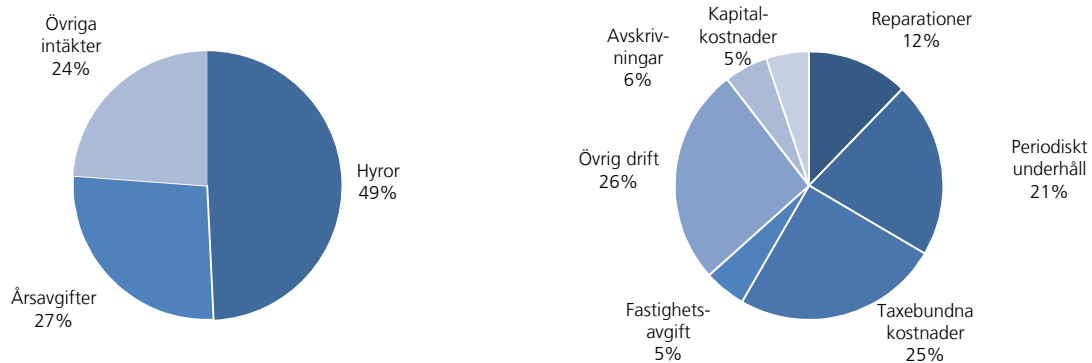
Vi har omförhandlat våra banklån hos SEB och flyttat över det lån vi hade hos Handelsbanken till ett samlat lån hos SEB.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	520 896	2 669 665
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 118 990	2 490 331
Balkongfond	8 190	8 064
Ökning av långfristiga skulder	855 248	0
	3 982 428	2 498 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 120 851	2 886 229
Finansiella kostnader	181 377	213 320
Ökning av kortfristiga fordringar	280 058	3 896
Minskning av långfristiga skulder	0	212 220
Minskning av kortfristiga skulder	152 357	1 331 499
	3 734 643	4 647 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	768 681	520 896
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	247 785	-2 148 769

*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 1 337 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

Under 2018 har vi spolat och skurit bort beläggningar i stammarna via Avloppsteknik AB. Denna åtgärd innebär förhoppningsvis att vi kan skjuta fram det planerade stambytet 2021 med 5-10 år. Under 2019 kommer Avloppsteknik att göra en efterbesiktning för att se resultatet efter spolningen. Vi har även renoverat kungsbalkongen utmed Atlasmuren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	242	232	221	209
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 409	1 535	1 512	1 511
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 826	3 580	3 641	2 269
Elkostnad/m ² totalyta	15	11	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	153	150	151	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	52	50	47
Soliditet (%)	9	11	14	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-367	-793	-4 444	-225
Nettoomsättning (tkr)	2 961	2 467	2 400	2 361

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	-24 380	24 380
Balkongfond	40 230	8 190	0	32 040
S:a bundet eget kapital	9 146 834	32 570	-24 380	9 138 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 447 706	-24 380	-768 840	-6 654 486
Årets resultat	-367 241	-367 241	793 220	-793 220
S:a ansamlad förlust	-7 814 946	-391 621	24 380	-7 447 706
S:a eget kapital	1 331 888	-359 051	0	1 690 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-367 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 423 326
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-24 380</u>
summa balanserat resultat	-7 814 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>24 380</u>
att i ny räkning överförs	-7 790 567

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 960 790	2 467 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 200	23 213
Summa rörelseintäkter		3 118 990	2 490 331
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 656 427	-2 524 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 507	-361 826
Personalkostnader	Not 6	-83 917	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 002	-184 002
Summa rörelsekostnader		-3 304 853	-3 070 231
RÖRELSERESULTAT		-185 864	-579 900
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 377	-213 320
Summa finansiella poster		-181 377	-213 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-367 241	-793 220
ÅRETS RESULTAT		-367 241	-793 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 14 366 704	14 550 706
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 366 704	14 550 706
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 370 204	14 554 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	277 440	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 775 537	416 039
Summa kortfristiga fordringar	1 052 977	416 039
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	109 095
Summa kassa och bank	0	109 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 052 977	525 134
SUMMA TILLGÅNGAR	15 423 181	15 079 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 493 480	7 493 480
Kapitaltillskott		1 588 744	1 588 744
Fond för yttre underhåll	Not 12	24 380	24 380
Balkongfond		40 230	32 040
Summa bundet eget kapital		9 146 834	9 138 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 447 706	-6 654 486
Årets resultat		-367 241	-793 220
Summa fritt eget kapital		-7 814 946	-7 447 706
SUMMA EGET KAPITAL		1 331 888	1 690 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	54 119	0
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 987 500	12 224 171
Summa långfristiga skulder		13 041 619	12 224 171
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	250 000	212 200
Leverantörsskulder		154 199	345 111
Skatteskulder		9 011	24 419
Övriga skulder		158 332	121 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	478 132	460 727
Summa kortfristiga skulder		1 049 674	1 164 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 423 181	15 079 340

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	2018	2017
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	840 281	806 449
Hyror lokaler	1 486 364	947 049
Hyror reklamplats	48 894	44 280
Hysesrabatt	-75 000	-1 752
Värmeintäkter	651 937	656 358
Avgift andrahandsuthyrning	8 308	14 741
Öresutjämning	6	-6
	2 960 790	2 467 118

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	700
Försäkringsersättning	140 000	0
Övriga intäkter	18 200	22 513
	158 200	23 213

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	17 912	60 226
	Snöröjning/sandning	18 437	11 719
	Städning entreprenad	94 140	94 140
	Städning enligt beställning	4 466	0
	Hissbesiktning	3 321	1 690
	Gemensamma utrymmen	276	0
	Gård	500	1 252
	Serviceavtal	8 638	8 312
	Förbrukningsmateriel	9 692	3 545
	Störningsjour och larm	3 125	0
	Brandskydd	18 604	11 511
		179 111	192 395
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	23 595
	Lokaler	0	92 822
	Gemensamma utrymmen	0	3 569
	Tvättstuga	0	20 281
	Sophantering/återvinning	3 638	0
	Lås	8 178	5 546
	VVS	36 551	27 459
	Värmeanläggning/undercentral	10 194	30 953
	Ventilation	9 660	0
	Elinstallationer	7 516	-3 435
	Hiss	47 591	19 120
	Fönster	0	1 773
	Balkonger/altaner	8 625	16 500
	Skador/klotter/skadegörelse	15 379	86 673
	Vattenskada	279 299	321 980
		426 631	646 836
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	397 648	259 115
	Entré/trapphus	38 363	0
	VVS	304 520	0
	Tak	0	171 000
		740 531	430 115
	Taxebundna kostnader		
	El	62 395	46 557
	Värme	624 142	612 644
	Vatten	96 609	102 959
	Sophämtning/renhållning	78 695	57 183
	Grovsopor	5 569	3 101
		867 409	822 444
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 353	88 452
	Bredband	170 520	170 520
		267 873	258 972
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	174 872	173 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 656 427	2 524 402

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 912	807
	Tele- och datakommunikation	0	394
	Juridiska åtgärder	28 000	3 500
	Inkassering avgift/hyra	4 675	5 525
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	16 000
	Föreningskostnader	1 797	2 108
	Styrelseomkostnader	16 849	12 389
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 837
	Förvaltningsarvode	224 942	218 093
	Förvaltningsarvodena övriga	27 250	0
	Administration	23 157	8 070
	Korttidsinventarier	18 648	0
	Konsultarvode	11 369	80 768
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 340
		380 507	361 826
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	0
	Sociala kostnader	18 917	0
		83 917	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	60 949	60 949
	Förbättringar	109 459	109 459
	Markanläggning	13 594	13 594
		184 002	184 002

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 348 966	-3 164 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 002	-184 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 532 968	-3 348 966
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 366 704	14 550 706
	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 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 856	4 238
	Klientmedel hos SBC	768 681	411 801
		775 537	416 039

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början			24 380	508 140
	Reservering enligt stadgar			24 380	24 380
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-24 380	-508 140
	Vid årets slut			24 380	24 380

Not 13		ÖVRIGA FONDER		2018-12-31	2017-12-31
	Övriga fonder				
	Vid årets början			0	9 990
	Omfört till Balkongfond			0	-9 990

Not 14		CHECKRÄKNINGSKREDIT		Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit				200 000	200 000
	Utnyttjat kreditbelopp		1,250 %		54 119	0

Not 15		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31		2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	0,900 %	2 525 000		2 600 000		2020-06-28
	Handelsbanken	0,950 %	0		2 038 871		2018-01-18
	SEB	1,110 %	0		887 500		2018-09-28
	SEB	0,790 %	580 000		610 000		2020-09-28
	SEB	0,830 %	1 300 000		1 300 000		2020-11-28
	SEB	1,720 %	4 960 000		5 000 000		2021-06-28
	SEB	0,790 %	1 872 500		0		2019-02-28
	SEB	0,830 %	2 000 000		0		2020-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 237 500		12 436 371		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000		-212 200		
			12 987 500		12 224 171		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 987 500 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	13 240 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	2 687	4 767
	Avgifter och hyror	475 445	455 960
		478 132	460 727

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019



Fredrik Lennart Börjesson
Ledamot



Bo Mikael Falk
Ledamot



Oscar Alexander Peter Laraue
Ledamot



Ralf Erik Lennholm
Ledamot



Karl Gustav Per Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



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 2018 Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loket 1 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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 revisions sed 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 revisions sed 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 14 maj 2019


Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	839 120	840 281	846 700
Hyror lokaler	1 285 880	1 486 364	960 000
Hyror reklamplats	49 000	48 894	48 100
Hyesrabatt	-75 000	-75 000	-2 300
Värmeintäkter	656 000	651 937	656 300
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 308	1 900
Öresutjämning	0	6	0
Försäkringsersättning	50 000	140 000	0
Övriga intäkter	18 000	18 200	18 200
	2 823 000	3 118 990	2 528 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-51 000	-17 912	-72 300
Snöröjning/sandning	-20 000	-18 437	0
Städning entreprenad	-96 000	-94 140	-96 000
Städning enligt beställning	0	-4 466	0
Sotning	0	0	-6 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 321	-1 700
Myndighetstillsyn	-19 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-276	-500
Gård	-2 000	-500	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-8 638	-15 300
Förbrukningsmateriel	-4 000	-9 692	-5 000
Störningsjour och larm	-5 000	-3 125	-3 000
Brandskydd	-16 000	-18 604	-6 000
	-225 000	-179 111	-206 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-250 000
Sopphantering/återvinning	0	-3 638	0
Lås	0	-8 178	0
VVS	0	-36 551	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 194	0
Ventilation	0	-9 660	0
Elinstallationer	0	-7 516	0
Hiss	0	-47 591	0
Balkonger/altaner	0	-8 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 379	0
Vattenskada	0	-279 299	0
	-300 000	-426 631	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	-397 648	0
Entré/trapphus	0	-38 363	0
VVS	0	-304 520	0
	-150 000	-740 531	0
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-62 395	-50 500
Värme	-656 000	-624 142	-629 000
Vatten	-86 000	-96 609	-105 000
Sophämtning/renhållning	-81 000	-78 695	-58 000
Grovsopor	-5 000	-5 569	-6 500
	-898 000	-867 409	-849 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-97 353	-90 300
Bredband	-174 000	-170 520	-174 000
	-274 000	-267 873	-264 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-178 952	-174 872	-175 900
	-178 952	-174 872	-175 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 912	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-400
Juridiska åtgärder	0	-28 000	0
Inkassering avgift/hyra	-6 000	-4 675	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 375	-16 400
Föreningskostnader	-3 000	-1 797	-2 000
Styrelseomkostnader	-13 000	-16 849	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-2 500
Förvaltningsarvode	-260 000	-224 942	-224 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-27 250	0
Administration	-44 000	-23 157	-20 000
Korttidsinventarier	0	-18 648	-10 000
Konsultarvode	0	-11 369	-40 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	0	-6 600
	-360 000	-380 507	-344 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-65 000	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-18 917	0
	-90 000	-83 917	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-61 000	-60 949	-61 000
Förbättringar	-110 000	-109 459	-109 400
Markanläggning	-14 000	-13 594	-13 600
	-185 000	-184 002	-184 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 660 952	-3 304 853	-2 274 900
RÖRELSERESULTAT	162 048	-185 864	254 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-150 000	-180 486	-213 700
Ränta checkräkning	0	-748	0
Räntekostnader skattekonto	0	-14	0
Övriga räntekostnader	0	-129	0
	-150 000	-181 377	-213 700
RESULTAT	12 048	-367 241	40 300