

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Loket 1

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 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 2019-01-16 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

Fredrik Lennart Börjesson	Ordförande
Bo Mikael Falk	Ledamot
Ralf Erik Lennholm	Ledamot
Yara Montin	Ledamot
Karl Gustav Per Sandström	Ledamot
Karin Margareta Törnblom	Ledamot
Tommie Daniel Wikström	Ledamot

Oscar Alexander Peter Laraue                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Christina Gotting	Ordinarie Extern	Gotting Revision AB
Eurenius Lars	Suppleant Extern	



## Valberedning

Lena Falk

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

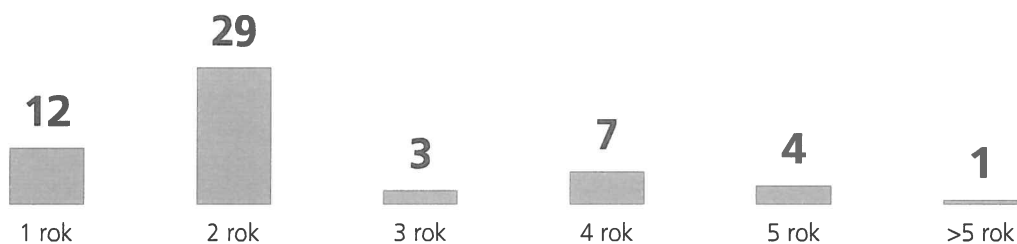
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 091 m<sup>2</sup>, varav 3 474 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 617 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2020-02-28
Skrivarstudio	75 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Lager - Musik	75 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Barbershop	48 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Datorservice	36 m <sup>2</sup>	2019-08-01
Frisersalong	24 m <sup>2</sup>	2019-10-01
Restaurang	158 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Mobilantenn	0 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Mobilantenn	0 m <sup>2</sup>	2024-11-30
Fasadskylt	0 m <sup>2</sup>	
Kontor	75 m <sup>2</sup>	2020-12-31

## Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

## Kommentar

Föreningslokal - Atlasmuren 18

*af*

### 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	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Fiberoptik
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto

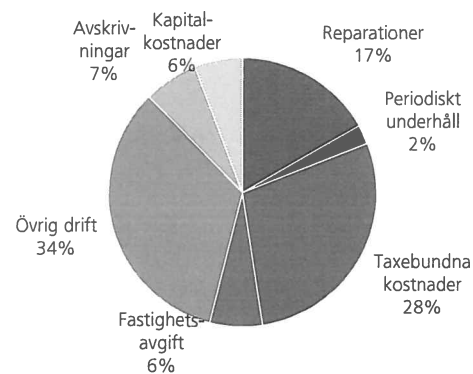
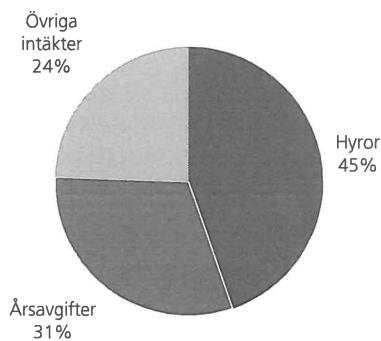


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>768 681</b>	<b>520 896</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 719 365	3 118 990
Minskning kortfristiga fordringar	221 609	0
Balkongfond	8 370	8 190
Ökning av långfristiga skulder	0	855 248
Ökning av kortfristiga skulder	173 517	0
	<b>3 122 861</b>	<b>3 982 428</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 465 562	3 120 851
Finansiella kostnader	165 185	181 377
Ökning av kortfristiga fordringar	0	280 058
Minskning av långfristiga skulder	214 119	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	152 357
	<b>2 844 867</b>	<b>3 734 643</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 046 675</b>	<b>768 681</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>277 994</b>	<b>247 785</b>

\*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

Styrelsen har utöver det löpande underhållsarbetet gjort följande:

- Installerat Egain, för en bättre optimering av fastighetens energiförbrukning.
- Påbörjat arbetet med att byta ut föreningens två portar och portkods-system.
- Målat fastighetens tredje trapphus, med ingång under bron.

af

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st  
Tillkommande medlemmar: 15 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	243	242	232	221
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 885	2 409	1 535	1 512
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 764	3 826	3 580	3 641
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	15	11	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	153	150	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	25	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	44	52	50
Soliditet (%)	8	9	11	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-367	-793	-4 444
Nettoomsättning (tkr)	2 701	2 961	2 467	2 400

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 474 m<sup>2</sup> bostäder och 617 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 190 369	1 190 369	-24 380	24 380
Balkongfond	48 600	8 370	0	40 230
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 321 193</b>	<b>1 198 739</b>	<b>-24 380</b>	<b>9 146 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 980 935	-1 190 369	-342 861	-7 447 706
Årets resultat	-95 385	-95 385	367 241	-367 241
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 076 320</b>	<b>-1 285 754</b>	<b>24 380</b>	<b>-7 814 946</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 244 873</b>	<b>-87 015</b>	<b>0</b>	<b>1 331 888</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-95 385
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 790 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 190 369
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 076 321</b>

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

63 693
<b>-9 012 628</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 701 165	2 960 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 200	158 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 719 365</b>	<b>3 118 990</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 037 655	-2 656 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 321	-380 507
Personalkostnader	Not 6	-109 586	-83 917
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 002	-184 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 649 565</b>	<b>-3 304 853</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>69 800</b>	<b>-185 864</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 185	-181 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 185</b>	<b>-181 377</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-95 385</b>	<b>-367 241</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-95 385</b>	<b>-367 241</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 182 701	14 366 704
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 182 701</b>	<b>14 366 704</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 186 201</b>	<b>14 370 204</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 189	277 440
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 114 102	775 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 207	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 176 498</b>	<b>1 052 977</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		-67 135	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-67 135</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 109 362</b>	<b>1 052 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 295 564</b>	<b>15 423 181</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	7 493 480	7 493 480
Kapitaltillskott	1 588 744	1 588 744
Fond för yttre underhåll	1 190 369	24 380
Balkongfond	48 600	40 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 321 193</b>	<b>9 146 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-8 980 935	-7 447 706
Årets resultat	-95 385	-367 241
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 076 320</b>	<b>-7 814 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>1 244 873</b>	<b>1 331 888</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Checkräkningskredit	0	54 119
Skulder till kreditinstitut	6 512 500	12 987 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 512 500</b>	<b>13 041 619</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6 565 000	250 000
Leverantörsskulder	139 556	154 199
Skatteskulder	3 575	9 011
Övriga skulder	170 001	158 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	660 059	478 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 538 191</b>	<b>1 049 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 295 564</b>	<b>15 423 181</b>

By

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	842 661	840 281
Hyror lokaler	1 163 328	1 486 364
Hyror reklamplats	50 005	48 894
Hysesrabatt	-9 375	-75 000
Värmeintäkter	654 544	651 937
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 308
Öresutjämning	2	6
	<b>2 701 165</b>	<b>2 960 790</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	140 000
Övriga intäkter	18 200	18 200
	<b>18 200</b>	<b>158 200</b>

*Boj*

**Not 4** DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	18 928	17 912
Fastighetsskötsel gård beställning	18 528	0
Snöröjning/sandning	2 511	18 437
Städning entreprenad	94 140	94 140
Städning enligt beställning	0	4 466
Hissbesiktning	2 785	3 321
Gemensamma utrymmen	157	276
Gård	0	500
Serviceavtal	57 627	8 638
Förbrukningsmateriel	962	9 692
Störningsjour och larm	5 130	3 125
Brandskydd	6 864	18 604
Fordon	574	0
	<b>208 205</b>	<b>179 111</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	9 901	0
Sophantering/återvinning	0	3 638
Lås	0	8 178
VVS	37 250	36 551
Värmeanläggning/undercentral	0	10 194
Ventilation	6 800	9 660
Elinstallationer	1 925	7 516
Bredband	15 413	0
Hiss	30 026	47 591
Fönster	54 850	0
Balkonger/altaner	0	8 625
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 379
Vattenskada	313 328	279 299
	<b>469 493</b>	<b>426 631</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	397 648
Entré/trapphus	20 226	38 363
Lås	1 440	0
VVS	0	304 520
Elinstallationer	42 027	0
	<b>63 693</b>	<b>740 531</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	52 901	62 395
Värme	603 118	624 142
Vatten	82 035	96 609
Sophämtning/renhållning	61 865	78 695
Grovsopor	3 862	5 569
	<b>803 781</b>	<b>867 409</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	138 241	97 353
Bredband	175 580	170 520
	<b>313 821</b>	<b>267 873</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>178 662</b>	<b>174 872</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 037 655</b>	<b>2 656 427</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	693	1 912
	Tele- och datakommunikation	444	0
	Juridiska åtgärder	1 719	28 000
	Inkassering avgift/hyra	5 100	4 675
	Hysesförluster	288	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 375
	Föreningskostnader	1 406	1 797
	Styrelseomkostnader	20 021	16 849
	Förvaltningsarvode	240 517	224 942
	Förvaltningsarvoden övriga	0	27 250
	Administration	16 768	23 157
	Korttidsinventarier	0	18 648
	Konsultarvode	2 438	11 369
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 460	0
		<b>318 321</b>	<b>380 507</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 000	65 000
	Sociala kostnader	24 586	18 917
		<b>109 586</b>	<b>83 917</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	60 949	60 949
	Förbättringar	109 459	109 459
	Markanläggning	13 594	13 594
		<b>184 002</b>	<b>184 002</b>

*ay*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 899 671	17 899 671
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 899 671</b>	<b>17 899 671</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 532 968	-3 348 966
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 002	-184 002
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 716 970</b>	<b>-3 532 968</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 182 701</b>	<b>14 366 704</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 414 000	2 414 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 955 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	100 200 000	69 000 000
		<b>146 155 000</b>	<b>108 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	136 000 000	98 000 000
	Lokaler	10 155 000	10 000 000
		<b>146 155 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	166 788	166 788
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>166 788</b>	<b>166 788</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-166 788	-166 788
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-166 788</b>	<b>-166 788</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	291	6 856
	Klientmedel hos SBC	1 113 811	768 681
		<b>1 114 102</b>	<b>775 537</b>

**Not 12** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	47 207	0
	<b>47 207</b>	<b>0</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	24 380	24 380
Reservering enligt stadgar	1 190 369	24 380
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 380	-24 380
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 190 369</b>	<b>24 380</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,130 %	2 525 000	2 525 000	2020-06-28
SEB	1,020 %	580 000	580 000	2020-09-28
SEB	1,060 %	1 300 000	1 300 000	2020-11-28
SEB	1,720 %	4 800 000	4 960 000	2021-06-28
SEB	0,760 %	1 872 500	1 872 500	2021-06-28
SEB	1,060 %	2 000 000	2 000 000	2020-10-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 077 500</b>	<b>13 237 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 565 000	-250 000	
		<b>6 512 500</b>	<b>12 987 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 277 500 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 069	2 687
Avgifter och hyror	656 990	475 445
	<b>660 059</b>	<b>478 132</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

*AW*

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20/5 2020



Fredrik Lennart Börjesson  
Ordförande



Bo Mikael Falk  
Ledamot



Ralf Erik Lennholm  
Ledamot



Yara Montin  
Ledamot



Karl Gustav Per Sandström  
Ledamot

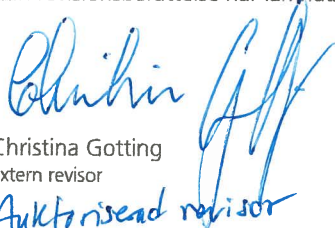


Karin Margareta Törnblom  
Ledamot



Tommie Daniel Wikström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020



Christina Gotting  
Extern revisor

Auktoriserad 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 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 de 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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 maj 2020

  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisör