

# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Loket 1



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Loket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 Börjesson	Ordförande
Mikael Falk	Ledamot
Oscar Laraue	Ledamot
Gustav Sandtröm	Ledamot
Karin Margareta Törnblom	Ledamot
Claudia Vlinikka	Ledamot

Victor Mattias Josephsson	Suppleant
Daniel Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Christina Gotting	Ordinarie Extern	Gotting Revision AB
Eurenus Lars	Suppleant Extern	

### Valberedning

Rickard Axelsson  
Anna Lindberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

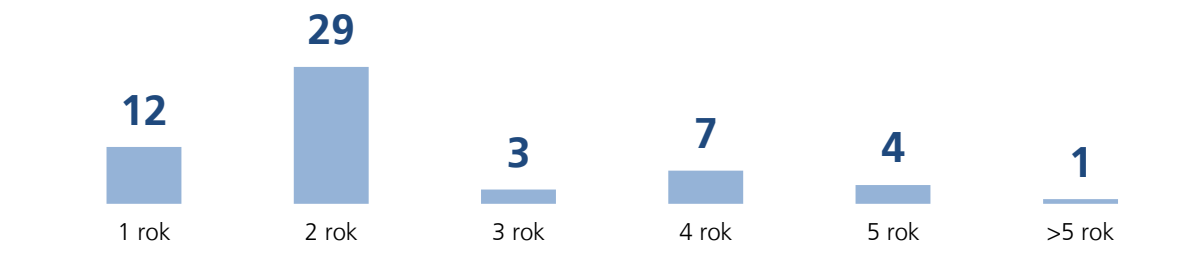
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 091 m<sup>2</sup>, varav 3 474 m<sup>2</sup> utgör boyta 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
Designbyrå	126 m <sup>2</sup>	2023-08-31
Skrivarstudio	75 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Lager - Musik	75 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Barbershop	48 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Datorservice	36 m <sup>2</sup>	2022-07-31
Frisersalong	24 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Resturang	158 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Mobilantenn	0 m <sup>2</sup>	2022-01-31
Mobilantenn	0 m <sup>2</sup>	2024-11-30
Kontor	75 m <sup>2</sup>	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal - Atlasmuren 18

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering innergård	2021	
Byte av källarstammar	2021	
Byte av portar	2021	
Renovering av fasadens sockel	2021	
Renovering av cykelrum	2020	
Uppfräschning av innergård	2019	
Spolning och kontroll av avlopp	2018	
Renovering kungsbalkong	2017 - 2018	
Renovering av tak och takterrass	2016 - 2017	
Byte av värmväxlare	2014	
Renovering av lokal	2012 - 2013	
Ommålning av tak	2012	
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.

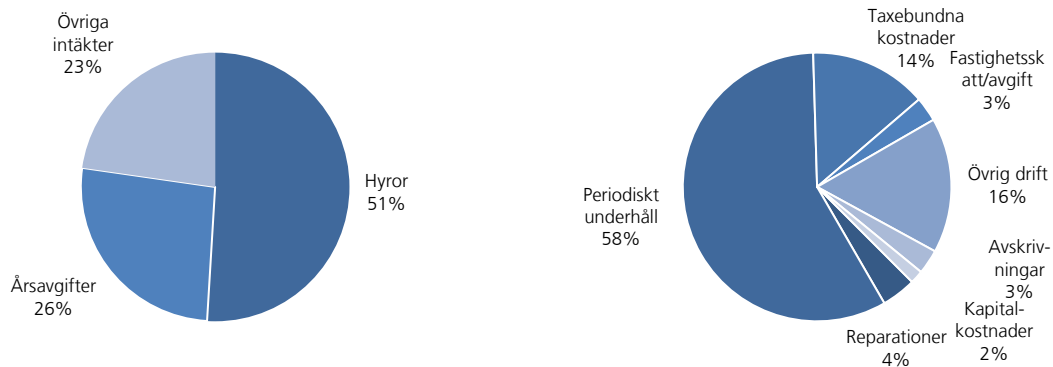
Avtal	Leverantör
Bredband/telefoni/TV	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Fiberoptik
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto

## Föreningens ekonomi

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 922 290</b>	<b>1 046 675</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 218 051	3 345 632
Finansiella intäkter	65	40
Minskning kortfristiga fordringar	107 825	0
Balkongfond	10 390	10 545
Ökning av långfristiga skulder	1 810 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	212 804
	<b>5 146 331</b>	<b>3 569 021</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 926 229	2 269 467
Finansiella kostnader	98 509	165 523
Ökning av kortfristiga fordringar	0	96 548
Minskning av långfristiga skulder	0	161 868
Minskning av kortfristiga skulder	171 241	0
	<b>6 195 979</b>	<b>2 693 406</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>872 642</b>	<b>1 922 290</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 049 648</b>	<b>875 615</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har under året genomförts flera underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten. Innergården har fått ny dränering, källarstammarna är utbytta, fasadens sockel har renoverats och portarna har ersatts med mer tidsenliga. Omfattande och tidskrävande åtgärder men nödvändiga för att bibehålla fastighetens skick.

Utförda åtgärder har finansierats med egna medel i kombination med ett nytt lån om två miljoner kronor som togs under hösten.

Trots ytterligare ett år av pandemi har ingen av våra lokalhyresgäster ansökt om hyresreduktion. Inga hyreskontrakt har under perioden heller påverkats.

Styrelsen vill önska alla nytillkomna medlemmar i vår förening varmt välkomna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	244	244	243	242
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 575	2 594	1 885	2 409
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 239	3 718	3 764	3 826
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	12	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	133	147	153
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	20	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	40	40	44
Soliditet (%)	0	12	8	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 991	727	-95	-367
Nettoomsättning (tkr)	3 141	3 086	2 701	2 961

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	3 282 961	1 190 369	-224 453	2 317 045
Balkongfond	69 535	10 390	0	59 145
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 434 720</b>	<b>1 200 759</b>	<b>-224 453</b>	<b>11 458 414</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-10 442 233	-1 190 369	951 132	-10 202 996
Årets resultat	-2 990 625	-2 990 625	-726 679	726 679
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 432 858</b>	<b>-4 180 994</b>	<b>224 453</b>	<b>-9 476 317</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-998 138</b>	<b>-2 980 235</b>	<b>0</b>	<b>1 982 097</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 990 625
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 251 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 190 369
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 432 858</b>

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

3 282 961
<b>-10 149 897</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 141 088	3 086 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 963	259 532
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 218 051</b>	<b>3 345 632</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 488 500	-1 954 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 022	-190 489
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-124 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 003	-184 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 110 232</b>	<b>-2 453 469</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 892 181</b>	<b>892 163</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		65	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 509	-165 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 444</b>	<b>-165 483</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 990 625</b>	<b>726 679</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 990 625</b>	<b>726 679</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	13 814 696	13 998 699
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 814 696</b>	<b>13 998 699</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>13 818 196</b>	<b>14 002 199</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 904	6 574
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	907 148	2 074 951
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>924 052</b>	<b>2 081 525</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>924 052</b>	<b>2 081 525</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 742 248</b>	<b>16 083 724</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<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	Not 12	3 282 961	2 317 045
Balkongfond		69 535	59 145
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 434 720</b>	<b>11 458 414</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 442 233	-10 202 996
Årets resultat		-2 990 625	726 679
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 432 858</b>	<b>-9 476 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-998 138</b>	<b>1 982 097</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 175 000	6 405 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 175 000</b>	<b>6 405 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 550 632	6 510 632
Leverantörsskulder		256 363	163 084
Skatteskulder		8 167	6 487
Övriga skulder		172 122	178 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	578 102	838 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 565 386</b>	<b>7 696 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 742 248</b>	<b>16 083 724</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	846 772	846 272
Hyror lokaler	1 588 983	1 600 450
Hyror reklamplats	50 950	50 809
Hysesrabatt	-10 809	-78 178
Värmeintäkter	656 358	656 358
Avgift andrahandsuthyrning	8 817	10 391
Öresutjämning	17	-1
	<b>3 141 088</b>	<b>3 086 100</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	8 203	0
Extra statligt stöd	0	37 062
Försäkringsersättning	47 650	202 690
Övriga intäkter	21 110	19 780
	<b>76 963</b>	<b>259 532</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 188	1 043
	Fastighetsskötsel beställning	5 015	14 524
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 134	0
	Snöröjning/sandning	40 365	10 049
	Städning entreprenad	91 726	94 140
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 625
	Hissbesiktning	11 199	2 778
	Myndighetstillsyn	0	9 834
	Gemensamma utrymmen	48 975	0
	Sophantering	6 485	0
	Gård	1 300	2 229
	Serviceavtal	32 023	31 665
	Förbrukningsmateriel	1 482	0
	Störningsjour och larm	4 820	0
	Brandskydd	16 545	5 980
		<b>310 257</b>	<b>180 867</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	12 203	4 116
	Entré/trapphus	0	1 795
	Lås	2 387	1 989
	VVS	33 747	75 774
	Ventilation	3 810	14 044
	Bredband	0	3 119
	Hiss	64 098	3 128
	Fönster	0	4 548
	Skador/klotter/skadegörelse	4 200	58 187
	Vattenskada	139 000	67 084
		<b>259 445</b>	<b>233 784</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	289 250	0
	Tvättstuga	223 125	0
	Sophantering/återvinning	45 000	0
	Källare	1 318 750	77 563
	Entré/trapphus	196 420	126 600
	Lås	0	1 790
	Ventilation	2 793	0
	Huskropp utvändigt	1 256 750	0
	Balkonger/altaner	0	18 500
	Mark/gård/utemiljö	258 750	0
		<b>3 590 838</b>	<b>224 453</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	62 714	47 258
	Värme	605 911	542 648
	Vatten	109 443	102 615
	Sophämtning/renhållning	103 308	87 954
		<b>881 376</b>	<b>780 475</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	124 907	152 756
	Bredband	138 423	200 220
		<b>263 330</b>	<b>352 976</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>183 254</b>	<b>181 574</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 488 500</b>	<b>1 954 129</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 625	1 246
	Medlemsinformation	0	438
	Tele- och datakommunikation	1 541	0
	Inkassering avgift/hyra	2 123	4 500
	Hysesförluster	128	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	17 000
	Föreningskostnader	2 194	2 112
	Styrelseomkostnader	15 400	16 772
	Fritids- och trivselkostnader	4 400	89
	Förvaltningsarvode	237 312	73 299
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 188
	Administration	21 686	27 753
	Konsultarvode	6 663	29 458
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 790	0
		<b>326 022</b>	<b>190 489</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 000	95 000
	Sociala kostnader	26 707	29 849
		<b>111 707</b>	<b>124 849</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	60 949	60 949
	Förbättringar	109 460	109 459
	Markanläggning	13 594	13 594
		<b>184 003</b>	<b>184 002</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 900 972	-3 716 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 003	-184 002
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 084 976</b>	<b>-3 900 972</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 814 696</b>	<b>13 998 699</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 414 000	2 414 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 955 000	45 955 000
	Taxeringsvärde mark	100 200 000	100 200 000
		<b>146 155 000</b>	<b>146 155 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	136 000 000	136 000 000
	Lokaler	10 155 000	10 155 000
		<b>146 155 000</b>	<b>146 155 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade 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>
	Akkumulerade 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>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto		6 541	291
	Klientmedel hos SBC		872 577	1 922 290
	Fordringar kreditfakturer		22 368	152 370
	Räntekonto hos SBC		65	0
	Avräkning övrigt		5 597	0
			<b>907 148</b>	<b>2 074 951</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		2 317 045	1 190 369
	Reservering enligt stadgar		1 190 369	1 190 369
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-224 453	-63 693
	<b>Vid årets slut</b>		<b>3 282 961</b>	<b>2 317 045</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB		0	4 640 000	
SEB	0,290 %	2 000 000	2 000 000	2022-10-28
SEB		0	1 870 632	
SEB	0,910 %	2 415 000	2 525 000	2025-06-28
SEB	0,380 %	580 000	580 000	2022-10-28
SEB	0,370 %	1 300 000	1 300 000	2022-11-28
SEB	0,360 %	2 000 000	0	2022-10-28
SEB	0,900 %	6 430 632	0	2022-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 725 632</b>	<b>12 915 632</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 550 632	-6 510 632	
		<b>2 175 000</b>	<b>6 405 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 525 632 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 836 000	14 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	1 293	2 067
	Avgifter och hyror	576 809	693 533
	Bredband	0	142 560
		<b>578 102</b>	<b>838 160</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 8 / 6 2022



Fredrik Börjesson  
Ordförande



Mikael Falk  
Ledamot



Oscar Laraue  
Ledamot



Gustav Sandtröm  
Ledamot

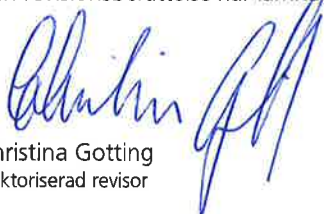


Karin Margareta Törnblom  
Ledamot



Claudia Vlinikka  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2022



Christina Gotting  
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 2021. 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 2021 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 revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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 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 9 juni 2022

  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

# 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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](http://www.sbc.se)