

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Loket

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket

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 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1990-06-15. När bostadsrättsföreningen bildades övertogs en vilande förening som omregistrerades 2000-05-04 till firma Brf Loket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2000-09-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fabian Ekwall	Ledamot	
Sofia Hansson	Ledamot	Ledamot 2018-12-17
Andreas Lökken	Ledamot	
Kristian Masiewicz	Ledamot	
Magnus Strandh	Ledamot	Nyval 2018-12-17
Eva Malmgren	Suppleant	
Gösta Nygren	Suppleant	Suppleant 2018-12-17
Josef Weidman	Suppleant	Nyval 2018-12-17

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Svahn	Ordinarie Extern	Lena Svahn Revisionsbyrå AB
Paul Olsson	Ordinarie Intern	
Linda Gustafsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Hanna Larsson
Markus Weberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2018-12-17. Val av nya styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Locket 1	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

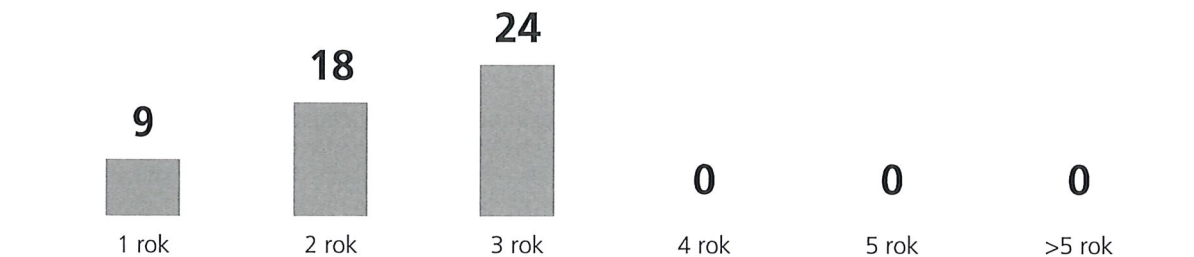
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 685 m², varav 2 685 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



LS
SK
FE
UM
JH

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Belysningsarmaturer, nya i trapphus och källare	2018	
El, ny elkabel	2018	
Kodlås, nyinstallation	2018	
Entrépartier, nya	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysningsarmaturer, nya på vindar	2019	
El, ny elkabel	2019	Fortgår sedan 2018
Trapphus, målning	2019	
Fiber, nyinstallation	2019	
Dränering husgrund	2019-2020	Partiellt
Fönster	2019-2020	
Värmeväxlare, ny	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Samhall
Fastighetsskötsel	Samhall

Övrig information

Byggnaderna uppfördes 1945 och ritades liksom de övriga gula tegelhusen på Lokföregatan av den erkända arkitekten Ingeborg Hammarskjöld-Reiz. Det är för sin tid anmärkningsvärt då få arkitekter var kvinnor eftersom fram till 1921 hade det varit förbjudet för kvinnor att utbilda sig till arkitekt. Efter ett fåtal ägare köpte Sven Andersson fastigheten år 1988 och förvaltede den fram till våren 2000 då han avled. Sven var en mycket omtyckt hyresvärd som månade om hyresgästerna och satsade på att förbättra fastigheten under devisen "En renare och mänskligare värld för våra barn och barnbarn". Den 15 december samma år förvärvade föreningen fastigheten Loket 1 och tog över driften.

Lunds Kommuns Bevaringsprogram har klassat Loket 1 till att vara "kulturhistoriskt värdefull". I utlåtandet sägs bland annat att "fastigheten är den enda i området som till väsentliga delar är bevarad i originalutförande".

Föreningens ekonomi

Det som har påverkat föreningens ekonomi mest under verksamhetsåret är betalning av genomfört underhåll och förbättringar av fastigheten. Betalningarna har helt och hållet finansierats med för ändamålet sparade medel, dvs. pengar på föreningens bankkonto. Nya entrépartier inklusive nya dörmattor, plattsättning av marmor & konsultarvode, nya kodlås, renovering av el inklusive ny LED belysning kostade 978 000 kr.

Föreningens lån har amorterats med 138 284 kr, vilket utgör 1,46 % av summa alla lån i början av 2018.

Till årets årsredovisning bilägger styrelsen skriften "Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal 2018". Där kan den intresserade förhoppningsvis hämta lite mer information och förståelse för ekonomin i en brf generellt samt Lokets ekonomi i synnerhet.

Årsavgifterna är oförändrade under 2019.

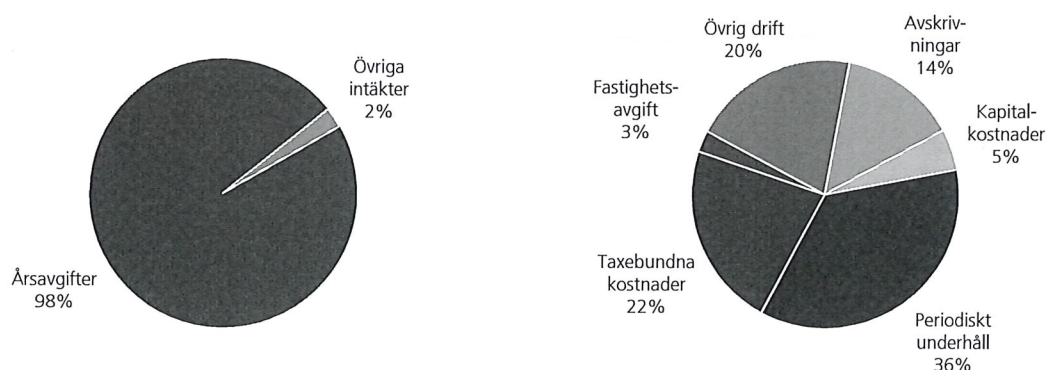
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 386 621	1 685 575
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 211 692	2 160 649
Finansiella intäkter	47	132
Minskning kortfristiga fordringar	1 122	2 676
Ökning av kortfristiga skulder	18 596	0
	2 231 457	2 163 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 114 011	1 184 889
Finansiella kostnader	128 434	157 863
Minskning av långfristiga skulder	138 284	119 226
Minskning av kortfristiga skulder	0	433
	2 380 729	1 462 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 237 348	2 386 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-149 272	701 046

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya entrépartier i homogen ek lika de gamla i original har installerats. Nya kodlås har installerats vid entréerna. I trapphus och källare har belysningen bytts ut till LED belysningsarmaturer som tänds automatiskt vid närvaro.

A

Handwritten notes:
 12 4
 UM
 FE
 SX

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	779	768	753
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 524	3 575	3 620	3 669
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	151	153	156	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	59	87	105
Soliditet (%)	61	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-395	454	423	325
Nettoomsättning (tkr)	2 208	2 154	2 123	2 083

Se sida 2 för uppgifter om föreningens ytor.

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	13 479 000	0	0	13 479 000
Upplåtelseavgifter	2 398 200	0	0	2 398 200
Fond för yttre underhåll	376 912	110 000	-43 088	310 000
S:a bundet eget kapital	16 254 112	110 000	-43 088	16 187 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-109 929	-110 000	497 264	-497 192
Årets resultat	-394 559	-394 559	-454 176	454 176
S:a ansamlad förlust	-504 488	-504 559	43 088	-43 017
S:a eget kapital	15 749 624	-394 559	0	16 144 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-394 559
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	71
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-504 488

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

376 912
-127 576

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



W
R E
W
S H

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 208 072	2 153 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 620	6 775
Summa rörelseintäkter		2 211 692	2 160 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 878 781	-988 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 504	-109 311
Personalkostnader	Not 6	-102 726	-87 427
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 853	-363 853
Summa rörelsekostnader		-2 477 864	-1 548 743
RÖRELSERESULTAT		-266 172	611 906
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 434	-157 863
Summa finansiella poster		-128 387	-157 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-394 559	454 176
ÅRETS RESULTAT		-394 559	454 176

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 385 950	23 749 803
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 385 950	23 749 803
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 385 950	23 749 803
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	2 239 202	2 389 201
Summa kortfristiga fordringar		2 239 202	2 389 201
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		150	545
Summa kassa och bank		150	545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 239 352	2 389 747
SUMMA TILLGÅNGAR		25 625 302	26 139 550

Handwritten notes and initials in blue ink, including 'L', 'R', 'FE', 'W', 'S', 'SH'.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	376 912	310 000
Summa bundet eget kapital		16 254 112	16 187 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-109 929	-497 192
Årets resultat		-394 559	454 176
Summa fritt eget kapital		-504 488	-43 017
SUMMA EGET KAPITAL		15 749 624	16 144 183
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 322 630	9 460 914
Summa långfristiga skulder		9 322 630	9 460 914
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	138 284	138 284
Leverantörsskulder		119 878	69 531
Övriga skulder		44 304	70 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	250 583	256 586
Summa kortfristiga skulder		553 048	534 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 625 302	26 139 550

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'L3', 'FE', and 'SX'.

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 144 691	2 092 335
Hyror lokaler	0	12 000
Hyror förråd	13 800	0
Kabel-TV intäkter	49 572	49 572
Öresutjämning	9	-33
	2 208 072	2 153 874

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 495	0
Övriga intäkter	1 125	6 775
	3 620	6 775

Handwritten notes: LS, RE, FE, WM, SX

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	300	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	109 802	106 946
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 088	313
	Snöröjning/sandning	3 231	0
	Städning entreprenad	55 018	49 350
	Sophantering	1 688	0
	Serviceavtal	4 406	0
	Förbrukningsmateriel	1 154	925
		206 687	157 534
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 053	0
	Tvättstuga	2 670	36 652
	Källare	1 389	0
	Entré/trapphus	1 138	0
	Lås	0	300
	VVS	1 360	11 006
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 250
	Fönster	1 457	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 700
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 495
		9 067	59 403
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	568 956	0
	Tvättstuga	0	43 088
	Entré/trapphus	119 902	0
	Lås	44 625	0
	Elinstallationer	199 139	0
		932 622	43 088
	Taxebundna kostnader		
	El	43 762	40 896
	Värme	404 732	411 490
	Vatten	73 903	71 183
	Sophämtning/renhållning	57 496	56 978
		579 893	580 547
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 001	28 195
	Kabel-TV	51 896	50 651
	Bredband	1 428	1 668
		82 325	80 514
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 187	67 065
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 878 781	988 151

Handwritten notes: AR, WS, FE, SX, and a dollar sign symbol.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	1 288	2 050
	Förvaltningsarvode	83 838	80 798
	Administration	3 682	6 988
	Konsultarvode	23 660	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 600
		132 504	109 311

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 326	66 525
	Löner	12 000	0
	Sociala kostnader	24 401	20 902
		102 726	87 427

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	157 360	157 360
	Förbättringar	206 493	206 493
		363 853	363 853

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 478 835	27 478 835
	Utgående anskaffningsvärde	27 478 835	27 478 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 729 032	-3 365 178
	Årets avskrivningar enligt plan	-363 853	-363 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 092 885	-3 729 032
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 385 950	23 749 803
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 286 000	6 286 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		36 600 000	36 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	36 600 000
		36 600 000	36 600 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 175	104 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 175	104 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 175	-104 175
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 175	-104 175
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 383	16 383
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 383	16 383
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 383	-16 383
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 383	-16 383
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattefordran	2 004	3 126
	Klientmedel hos SBC	2 237 198	2 386 075
		2 239 202	2 389 201
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	310 000	200 000
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 088	0
	Vid årets slut	376 912	310 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,260 %	601 776	608 180	2021-10-30
Handelsbanken	1,300 %	2 508 561	2 534 357	2019-01-30
Handelsbanken	1,350 %	150 000	150 000	2019-01-24
Handelsbanken	1,240 %	2 818 495	2 818 495	2020-03-30
Handelsbanken	1,250 %	50 492	59 676	2020-04-30
Handelsbanken	1,250 %	113 678	134 346	2020-04-30
Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	2021-01-18
Handelsbanken	1,650 %	2 824 332	2 900 564	2022-03-30
Handelsbanken	1,500 %	93 580	93 580	2019-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 460 914	9 599 198	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-138 284	-138 284	
		9 322 630	9 460 914	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 769 494 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 633 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	39 270	39 525
Sociala avgifter	12 339	12 419
Ränta	15 838	19 961
Avgifter och hyror	183 136	184 681
	250 583	256 586

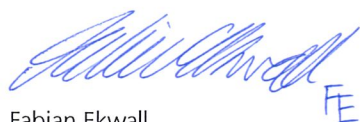
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Resultat från statusbesiktning av fastigheten i januari 2019 visar att fastighetens fönster "är i behov av ommålning" och att det "bör utföras en dränering på vissa delar av fastigheten". Styrelsen kommer ta ställning till utlåtandet efter årets stämma.

Handwritten notes: W, FE, \$, SK

Styrelsens underskrifter

LUND den 3 / 4 2019



Fabian Ekwall
Ledamot



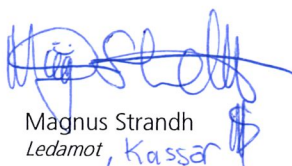
Sofia Hansson
Ledamot, Ordförande



Andreas Lökken
Ledamot



Kristian Masiewicz
Ledamot



Magnus Strandh
Ledamot, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2019



Lena Svahn
Auktoriserad revisor



Paul Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Loket, org.nr 716406-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2018.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Loket resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 verksamhetsart, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

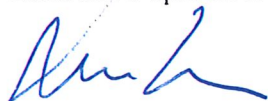
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 5 april 2019



Lena Svahn

Auktoriserad revisor



Paul Olsson

Förtroendevald revisor



Brf Loket i Lund

Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal 2018

Inledning.....	2
Månadsavgift.....	2
Räntekostnad	3
Belåning.....	3
Skuldkvot.....	3
Räntekänslighet.....	3
Underhålls- och amorteringsutrymme.....	4
Årets resultat.....	4
Bostadsrättens rätta pris.....	5



Brf Loket i Lund

Inledning

Alla beräkningar utförs med data från årsredovisning 2018 i brf Loket.

Totalyta	2685 m ²
Lån, vid årets slut	9 460 914 kr
Räntekostnad	128 434 kr
Amorteringar	138 284 kr
Avskrivningar	363 853 kr
Årsavgifter	2 144 691 kr
Underhåll+reparationer	941 689 kr
Årets resultat	-394 559 kr

Totalyta betyder i det här sammanhanget "antal kvadratmeter som är med och betalar kapitalkostnaderna" [1], vilket i Lokets fall är samma som den sammanlagda lägenhetsytan.

Bara Årsavgifter räknas till Nettoomsättning eftersom förråd hyrs temporärt och är ingen garanterad intäkt från år till år. Kabel-TV dras bort eftersom kostnaden förs direkt vidare till, och betalas lika, av varje lägenhet.

Föregående års nyckeltal anges inom parentes.

Tumregler och delar texten kommer från **Borättupplysning.se [1]** där man också skriver att det just är tumregler, dvs grova mått inom vilka det finns en glidande skala från en riktigt bra förening till en riktigt dålig förening.

Sammanfattning

Alla nyckeltal indikerar att Lokets ekonomi är bra. Belåning och Skuldkvot ligger i det lägre intervallet. Räntekostnaden och Räntekänsligheten är låg. Loket har ett relativt högt utrymme för att reparera, utföra underhåll och/eller amortera. Det finns med andra ord goda finansiella möjligheter att fortsätta att förvalta och utveckla fastigheten framöver.

Månadsavgift

Månadsavgifterna brukar enligt [1] ligga någonstans mellan 500-700 kr/m²/år. 2015-16 skriver [1] också: "En normal månadsavgift brukar ligga mellan 400 och 900 kr/m²/år, variationen är stor."

Beräkning: Årsavgifter/Totalyta

Loket: 799 kr/m²/år (779 kr/m²/år)

2018 är Lokets avgifter i den övre delen av intervallet. Nivån motiveras av att Loket har en bra ekonomisk beredskap och strategi för att utföra behövt underhåll, amortera och utveckla fastigheten utan att behöva göra drastiska höjningar av avgifterna. Om det däremot finns och kan implementeras lösningar för att sänka Lokets *kostnader* så bör det finnas utrymme för att sänka avgifterna.



Brf Loket i Lund

Räntekostnad

Räntekostnaden är i många föreningar den största utgiften och har då störst påverkan på månadsavgiftens storlek. Nyckeltalet beräknas genom att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala räntekostnaderna.

Beräkning: $\text{Räntekostnad/Intäkter} = \text{Årsavgifter}$

Loket: 6,0% (7,5%)

Tumregel (2019): Under 15% – inga problem, över 30% – problem [1].

Vi kan här nämna att t.ex. Lokets värmekostnader är 3,2 gånger större än räntekostnaderna.

Belåning

Belåning är ett alternativt nyckeltal till Räntekostnad. Mest korrekt och rättvisande är enligt [1] att räkna per kvadratmeter totalyta. Beloppet visar då föreningens skuld fördelad per kvadratmeter lägenhetsyta. Värdet brukar ligga mellan 0 och 12 000 kr/m² [1].

Beräkning: $\text{Lån, vid årets slut/Totalyta}$

Loket: 3 524 kr/m² (3575 kr/m²)

Tumregel: Under 5 000 kr/m² - bra, över 10 000 kr/m² - inte bra [1].

Samma uträkning finns i årsredovisningens Flerårsöversikt (Lån/m² bostadsrättsyta). Eventuella framtida större underhållsprojekt som ev. kräver finansiering genom lån kommer att påverka detta nyckeltal.

Skuldkvot

Att jämföra föreningens skulder med intäkterna är ett annat sätt att få en bild av lånesituationen. Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ungefär som att jämföra en privatpersons skulder i förhållande till dennes årsinkomst [1].

Beräkning: $\text{Summa lån/Intäkter} = \text{Årsavgifter}$

Loket: 4,4 (4,6)

Tumregel: Under 5 - bra, över 10 - inte bra, över 15 - mycket illa [1].

Räntekänslighet

Skuldkvoten ovan är också Lokets räntekänslighet - för varje procentenhet låneräntan ökar måste Lokets intäkter öka med denna faktor.

Om räntan nu skulle gå upp med en procentenhet så behöver Lokets intäkter öka med 4,4 %, åtminstone på sikt, allt annat lika. Går räntan upp två procentenheter så behöver Lokets intäkter öka med 8,8 %, allt annat lika. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination [1].



Brf Loket i Lund

Underhålls- och amorteringsutrymme

Beräkningen svarar på frågan om föreningens intäkter är stora nog för att klara framtida underhåll, utan avgiftshöjningar. Procentsiffran kan i ord också beskrivas som "det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera". "Hur mycket pengar finns kvar när alla driftskostnader (exkl. reparationer) och räntor är betalda? Hur mycket finns kvar till underhåll och amorteringar? Hur stor andel av föreningens intäkter? [1]"

Beräkning: \pm Årets Resultat+Avskrivningar+Underhåll+Reparationer/Årsavgifter

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
42%	44%	39%	37%	37%	30%	18%	23%	27%	26%	24%	13%

Tumregel: Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att föreningen inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet. Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25% av omsättningen [1].

2018 kunde Loket med andra ord underhålla och reparera fastigheten och/eller amortera lånen för totalt 42% av intäkterna från årsavgifterna. Utrymmet var ungefär 911 000 kr och utfallet var 1 080 000 kr. Det betyder att under 2018 överskeds utrymmet med ungefär 169 000 kr. Det är absolut inget konstigt i sig. Vissa år utförs mer underhåll och reparationer än andra år. Tittar vi på 2017 så var utrymmet 920 000 kr och utfallet 222 000 kr, vilket betyder att 698 000 kr kunde sättas undan till nästkommande år.

Årets resultat

Årets resultat avspeglar inte föreningens ekonomiska tillstånd. Föreningen kan ha ett negativt (minus) årets resultat utan att föreningen för den skull har dålig ekonomi. Årets resultat varierar också typiskt från år till år eftersom föreningen reparerar och underhåller fastigheten olika mycket varje år. Men flera år på rad med ett negativt årets resultat kan vara en varningsklocka.

Det är viktigt att förstå att årets resultat inte alls avgör föreningens förmåga att reparera (löpande underhåll), underhålla (periodiskt underhåll), investera eller amortera lån. För att avgöra detta är den föregående beräkningen av underhålls- och amorteringsutrymmet central.

Främsta orsaken till att årets resultat misstolkas är tolkningen av posten *Avskrivningar*. Avskrivningar har inget att göra med föreningens löpande utgifter under året. Enklaste sättet att förstå årets resultat, med avseende på om föreningen täcker sina kostnader eller inte, är att summera Årets resultat och Avskrivningar.

Beräkning: Årets resultat + Avskrivningar = Årets överskott/underskott

Loket: $-394\,559 + 363\,853 = -30\,706$ kr (818 029 kr)

Ett negativt (minus) belopp betyder att 2018 behövde föreningen använda 30 706 kr av pengar på banken för att kunna betala rörelsekostnaderna plus räntekostnaderna. Ett



Brf Loket i Lund

positivt belopp betyder ett överskott som framöver kan användas till bl.a. reparationer och underhåll.

Den stora skillnaden jämfört med föregående år förklaras med att bl.a. nya entrépartier har monterats och att den kostnaden inte får skrivas av (räknas inte som en investering).

Bostadsrättens rätta pris

För den läsare som undrar vad en lägenhets "rätta pris" blir så räknar vi här ut respektive lägenhets del av föreningens totala skuld.

Lägenhet	Andelstal	Del av total skuld 2019-01-01
3 rok	2,46262	229 581 kr
2 rok	1,64908	153 738 kr
1 rok	1,24597	116 157 kr

Välj rätt belopp i tabellen ovan, addera det till bostadsrättens pris och summan är vad bostadsrätten egentligen kan komma att kosta dig [1].

Lund 2019-04-07

Magnus Strandh

Ledamot, kassör och underhållsansvarig