

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket

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 2011 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 har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Josefine Johansson	Ordförande	
Magnus Strandh	Kassör	
Fabian Ekwall	Ledamot	
Andreas Lökken	Ledamot	Avgått 2020-01-09 pga. flytt
Kristian Masiewicz	Ledamot	
Josef Weidman	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning
Markus Weberg

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 1	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

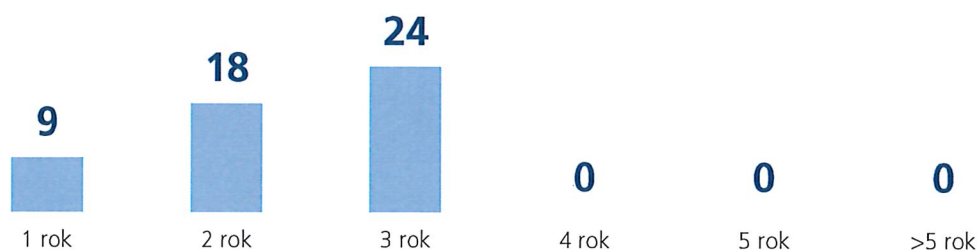
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer	2018	Trapphus och källare
Entrépartier, nya	2018	Massiv ek i originalutförande
Kodlås entré, nyinstallation	2018	
Fönster- och balkongdörrsrenovering	2014	Målning, snickeri, tätninglistor
Radonmätning	2014	Alla under gränsvärde!
Värmesystem (Kabona)	2013	Temp.givare inomhus i 10 lgh. Brunatasystem.
Värmesystem (Kabona)	2013	Ny regulator, nya givare i undercentral
Ecopilot reglering av värme (Kabona)	2013 - 2014	Styrd av innetemp, utetemp, vind & sol (prognos).
Värmesystem (NVS)	2012	Nya radiator- och luftningsventiler
Inventering & dokumentation av alla radiatorer	2012	
Värmesystem (NVS)	2012	Nya regler (STAD)- och avstängningsventiler
Injustering värmesystem (EVU)	2012 - 2013	
Värmesystem (EVU)	2012	Nya termostater radiatorer
Stambyte, tappvatten	2012	Gästtoaletter 12A-C
Skorstenar, nya (Pemasad)	2011	Inkl. plåtslagning
OVK	2011	Godkänd februari 2013
Relining avlopp (Svensk Rörinfodring/Tubus)	2011 - 2012	Vertikala stammar samt stick
Underhållsplan	2010 - 2011	För 2011-2040 av Bredablick Förvaltning
Lägenhetsdörrar, nyinstallation	2006	Säkerhetsdörrar
Postboxar, nyinstallation	2006	I entréplan
OVK	2005	
Tätninglistor, nya	2004	Dörrar & fönster gemensamma utrymme
Stambyte, tappvatten	2004	Kompletterande. 3 stammar återstår.
Cykelställ, målade	2004	
Ljudisolerat innertak i torkrummen	2003	
Balkonger, nyinstallation (Kontech)	2003	Balkongräcken och insynsskydd i alu återanvändes
Dörrstängare, nyinstallation	2001	Vindsdörrar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer	2020	Vindar. Pågående.
Separation dagvatten och nya brunnar	2020	
Yttre källartrappor	2020	
Dränering och isolering husgrund	2020	
Injustering värmesystem	2020-21	
Rörinfodring uppsamlingsledningar avlopp	2021	Källarplan
Tak, fasad och fönster	2021	Ev. nya fönster. Omfogning. Nya tegelbalkar vid behov.
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
Serviceavtal tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Fastighetsjour	Örestads Bevakning
TV och internet	Com Hem, varje lgh tecknar eget avtal för internet

Övrig information

Byggnaderna uppfördes 1945 och ritades liksom de övriga gula tegelhusen på Lokföraregatan 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 förvaltade 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

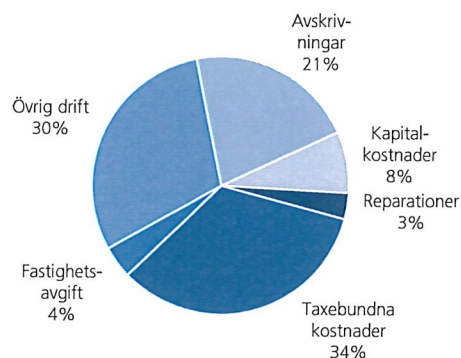
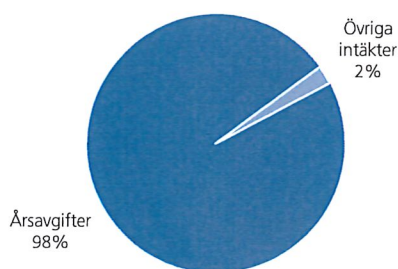
Föreningens lån har amorterats med 138 752 kr, vilket utgör 1,47 % av summa alla lån i början av 2019.

Till årsredovisningen bilägger styrelsen skriften "Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal 2019". Där kan den intresserade hämta mer information och få en kompletterande bild av Lokets ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 237 348	2 386 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 210 002	2 211 692
Finansiella intäkter	19	47
Minskning kortfristiga fordringar	2 004	1 122
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 596
	2 212 025	2 231 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 218 339	2 114 011
Finansiella kostnader	132 721	128 434
Minskning av långfristiga skulder	138 752	138 284
Minskning av kortfristiga skulder	8 747	0
	1 498 559	2 380 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 950 814	2 237 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	713 466	-149 272

*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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UH", "FE", and other illegible marks.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingått avtal med Bengtssons Tvättmaskinservice i Löddeköpinge för service på maskiner i tvättstugor och torkrum. Service utfördes före jul.

Carlbergs Lås gjorde översyn och service på alla lås i gemensamma utrymme.

Antog offert och beställde Energideklaration av Kraftringen. Arbetet kommer utföras under 2020.

Styrelsen har i vanlig ordning arbetat med underhållsplanen och relaterade underhållsfrågor. I december hölls ett första möte med en konsult för projektledning av underhållsrenoveringar. Dialogen har fortgått in på det nya verksamhetsåret och konsulten jobbar på ett avtal tillsammans med styrelsen. Föreningen har några större underhållsåtgärder framför sig. Närmast gäller det markarbete för att åtgärda problem med vatteninträning genom ett källargolv, brunnar som inte fungerar och vatten som rinner in i cykelkällare vid regn, slukhål runt avloppsbrunnar till kök (gråbrunnar) där antingen brunn eller rör har kollapsat, råttor i undercentralen (källare) och fuktskador på utsida grund.

Då ett markarbete sannolikt kommer medföra förändringar av utemiljön kring entréerna och någon grad av återställning krävs efter markarbetet, så diskuteras omfogning av fasad före återställningen görs. Fasadarbete i sin tur medför kostnader för byggställningar och därför diskuteras samtidigt underhåll av fönster och tak, som också kräver byggställningar.

Med anledning härav valde styrelsen att skjuta målning av trapphus och installation av fiber till lägenheterna på framtiden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	799	779	768
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 472	3 524	3 575	3 620
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	142	151	153	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	48	59	87
Soliditet (%)	63	61	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	495	-395	454	423
Nettoomsättning (tkr)	2 210	2 208	2 154	2 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder.

LS
UM
FE

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	117 000	117 000	-376 912	376 912
S:a bundet eget kapital	15 994 200	117 000	-376 912	16 254 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-244 576	-117 000	-17 647	-109 929
Årets resultat	495 107	495 107	394 559	-394 559
S:a fritt eget kapital	250 532	378 107	376 912	-504 488
S:a eget kapital	16 244 732	495 107	0	15 749 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	495 107
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-127 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	250 531

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs 250 531

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 210 002	2 208 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 620
Summa rörelseintäkter		2 210 002	2 211 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-981 665	-1 878 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 504	-132 504
Personalkostnader	Not 6	-96 170	-102 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 853	-363 853
Summa rörelsekostnader		-1 582 193	-2 477 864
RÖRELSERESULTAT		627 809	-266 172
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 721	-128 434
Summa finansiella poster		-132 702	-128 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		495 107	-394 559
ÅRETS RESULTAT		495 107	-394 559

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 022 097	23 385 950
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 022 097	23 385 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 022 097	23 385 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	2 950 814	2 239 202
Summa kortfristiga fordringar		2 950 814	2 239 202
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	150
Summa kassa och bank		0	150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 950 814	2 239 352
SUMMA TILLGÅNGAR		25 972 911	25 625 302

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'S', 'UM', and 'FE'.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	117 000	376 912
Summa bundet eget kapital		15 994 200	16 254 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-244 576	-109 929
Årets resultat		495 107	-394 559
Summa fritt eget kapital		250 532	-504 488
SUMMA EGET KAPITAL		16 244 732	15 749 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 182 942	9 322 630
Summa långfristiga skulder		9 182 942	9 322 630
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	139 220	138 284
Leverantörsskulder		121 321	119 878
Skatteskulder		36	0
Övriga skulder		43 638	44 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	241 023	250 583
Summa kortfristiga skulder		545 238	553 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 972 911	25 625 302

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 periodisering 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkonger/Terrasser	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 144 691	2 144 691
Hyor förråd	14 200	13 800
Kabel-TV intäkter	51 102	49 572
Öresutjämning	9	9
	2 210 002	2 208 072

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 495
Övriga intäkter	0	1 125
	0	3 620

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'FE'.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	300
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 622	109 802
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 375	31 088
	Snöröjning/sandning	0	3 231
	Städning entreprenad	56 870	55 018
	Städning enligt beställning	5 625	0
	Sophantering	0	1 688
	Serviceavtal	10 218	4 406
	Förbrukningsmateriel	1 171	1 154
		193 881	206 687
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 375	1 053
	Tvättstuga	8 780	2 670
	Källare	0	1 389
	Entré/trapphus	0	1 138
	Lås	21 937	0
	VVS	5 077	1 360
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 557	0
	Fönster	0	1 457
		56 726	9 067
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	568 956
	Entré/trapphus	0	119 902
	Lås	0	44 625
	Elinstallationer	0	199 139
		0	932 622
	Taxebundna kostnader		
	El	46 736	43 762
	Värme	381 070	404 732
	Vatten	88 954	73 903
	Sophämtning/renhållning	59 689	57 496
		576 449	579 893
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 805	29 001
	Kabel-TV	52 909	51 896
	Bredband	1 668	1 428
		84 382	82 325
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 227	68 187
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 665	1 878 781
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	432	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	13 875
	Föreningskostnader	900	1 288
	Förvaltningsarvode	86 488	83 838
	Administration	5 071	3 682
	Konsultarvode	27 793	23 660
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 820	5 710
		140 504	132 504

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'FE'.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 826	66 326
	Löner	5 700	12 000
	Kostnadsersättningar	93	0
	Sociala kostnader	22 551	24 401
		96 170	102 726
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	157 360	157 360
	Förbättringar	206 493	206 493
		363 853	363 853
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 478 835	27 478 835
	Utgående anskaffningsvärde	27 478 835	27 478 835
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 092 885	-3 729 032
	Årets avskrivningar enligt plan	-363 853	-363 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 456 738	-4 092 885
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 022 097	23 385 950
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 286 000	6 286 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	17 200 000
		39 000 000	36 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	36 600 000
		39 000 000	36 600 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 175	104 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 175	104 175
	Ackumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 383	16 383
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 383	16 383
	Ackumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattefordran	0	2 004
	Klientmedel hos SBC	2 950 814	2 237 198
		2 950 814	2 239 202
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	376 912	310 000
	Reservering enligt stadgar	117 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-376 912	-43 088
	Vid årets slut	117 000	376 912

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,270 %	595 372	601 776	2021-10-30
Handelsbanken	1,230 %	2 482 765	2 508 561	2022-01-30
Handelsbanken	1,600 %	150 000	150 000	2020-01-24
Handelsbanken	1,240 %	2 818 495	2 818 495	2020-03-30
Handelsbanken	1,250 %	41 308	50 492	2020-04-30
Handelsbanken	1,250 %	93 010	113 678	2020-04-30
Handelsbanken	1,600 %	300 000	300 000	2020-01-20
Handelsbanken	1,650 %	2 748 100	2 824 332	2022-03-30
Handelsbanken	0,950 %	93 112	93 580	2020-01-02
Summa skulder till kreditinstitut		9 322 162	9 460 914	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-139 220	-138 284	
		9 182 942	9 322 630	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 626 062 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 633 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	37 796	39 270
Sociala avgifter	11 875	12 339
Ränta	19 248	15 838
Avgifter och hyror	172 104	183 136
	241 023	250 583

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inköp och installation av ny Electrolux torktumlare till tvättstuga 1. För planerat underhåll se avsnitten Teknisk status och Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

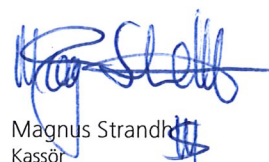
Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter

LUND den 25 / 3 2020



Josefine Johansson
Ordförande



Magnus Strandh
Kassör

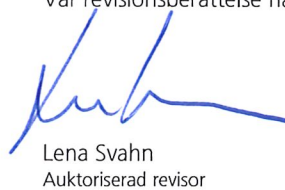


Fabian Ekwall
Ledamot



Kristian Masiewicz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

a 

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 ^{26/3} 2020



Lena Svahn

Auktoriserad revisor



Paul Olsson

Förtroendevald revisor



Brf Loket i Lund

Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal Verksamhetsåret 2019

Inledning.....	2
Månadsavgift.....	2
Skuldsättning (belåning).....	3
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 2019 i brf Loket.

Totalyta	2685 m ²
Lån, vid årets slut	9 322 162 kr
Räntekostnad	132 721 kr
Amorteringar	138 752 kr
Avskrivningar	363 853 kr
Årsavgifter	2 144 691 kr (intäkter, nettoomsättning)
Underhåll+reparationer	56 726 kr
Årets resultat	495 107 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.

Tumregler och delar av 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

2019	2018	2017
799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	779 kr/m ² /år

2019 är Lokets avgifter i den övre delen av intervallet. Nivån motiveras av att Loket har en bra ekonomisk beredskap och strategi för att utföra behövligt 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

Skuldsättning (belåning)

Räntekostnad

Räntekostnaden är i många föreningar den största utgiften och har då störst påverkan på månadsavgiftens storlek. För närvarande gäller det inte Loket då t.ex. värmekostnaderna 2019 var nästan tre gånger högre än räntekostnaderna. Nyckeltalet beräknas genom att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala räntekostnaderna.

Beräkning: Räntekostnad/Intäkter(=Årsavgifter)

2019	2018	2017
6,2 %	6,0 %	7,5 %

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

Tumregeln påverkas starkt av rådande ränteläge och lånens bindningstider.

Belåning

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

Beräkning: Summa lån, vid årets slut/Totalyta

2019	2018	2017
3472 kr/m ²	3 524 kr/m ²	3575 kr/m ²

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: Summa lån, vid årets slut/Intäkter(=Årsavgifter)

2019	2018	2017
4,3	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.



Brf Loket i Lund

Om räntan nu skulle gå upp med en procentenhet så behöver Lokets intäkter öka med 4,3 %, åtminstone på sikt, allt annat lika. Går räntan upp två procentenheter så behöver Lokets intäkter öka med 8,6 %, allt annat lika. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination [1].

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

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
42 %	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].

2019 kunde Loket med andra ord underhålla och reparera fastigheten och/eller amortera lånen för totalt 42 % av intäkterna från årsavgifterna. Utrymmet var ungefär 916 000 kr och utfallet var 196 000 kr, vilket betyder att 720 000 kr kan 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: $\text{Årets resultat} + \text{Avskrivningar} = \text{Årets överskott eller underskott}$

2019	2018	2017
858 960 kr	-30 706 kr	818 029 kr



Brf Loket i Lund

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 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 inget periodiskt underhåll utfördes under 2019.

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 2020-01-01
3 rok	2,46262	229 569 kr
2 rok	1,64908	153 730 kr
1 rok	1,24597	116 151 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 2020-03-15

Magnus Strandh

Ledamot, kassör och underhållsansvarig