

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Locket

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 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-15. När bostadsrättsföreningen bildades övertogs en vilande förening som omregistrerades 2000-05-04 till firma Brf Locket. 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

Albert Isacsson	Ordförande
Magnus Strandh	Kassör
Jonatan Arlock	Ledamot
Sorina Gorcenco	Ledamot
Josefine Johansson	Ledamot

Ellen Jonsson	Suppleant	Avgått under året. Flyttat.
Linnea Valeri	Suppleant	Avgått under året. Flyttat.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Albert Isacsson och Magnus Strandh

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Svahn
Linda Gustafsson
Ingrid Ekvall

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

Valberedning

Markus Weberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-29. Videomöte.

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

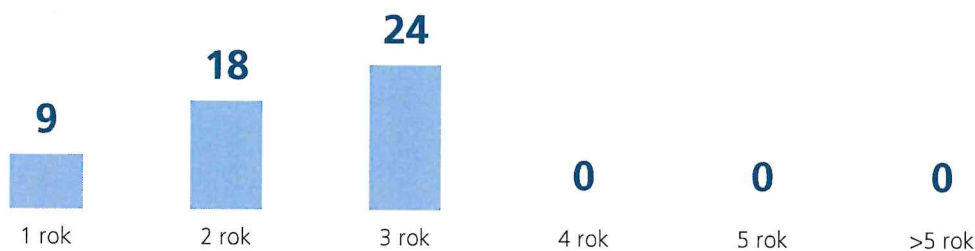
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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

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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll uppsamlingsledningar avlopp (Proline Syd AB)	2022	Källarplan Vävareg. Filmning, stickprov.
Dränering och isolering husgrund med Isodrän (Nordbecks)	2021	Inkl stenläggning & nya cykelställ
Nya rör och brunnar för spill- och dagvatten (Nordbecks)	2021	Inkl pumpbrunnar, backventiler och elektriskt rättstopp. Separerat spill- och dagvatten.
Fiber (Kraftringen)	2021	Fiberkabel indragen. OBS! Ej aktiverad.
Cykelkällare (Carlbergs Lås)	2021	Installerat dörrautomatik och kodlås
Obligatorisk ventilationskontroll (Sotningsväsendet i Lund)	2021	OVK
Yttre källartrappor (Nordbecks)	2021	Nya & renovering. Nya dörrar.
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst)	2020	Vindar. Rörelsestyrda LED-armaturer.
Energideklaration (Kraftringen)	2020	
Kodlås entré, nyinstallation (Carlbergs Lås)	2018	
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst)	2018	Trapphus och källare
Entrépartier, nya	2018	Massiv ek i originalutförande
Radonmätning	2014	Alla under gränsvärde!
Fönster- och balkongdörrsrenovering	2014	Målning, snickeri, tätningslister
Värmesystem (Kabona)	2013	Ny regulator, nya givare i undercentral
Ecopilot reglering av värme (Kabona)	2013 - 2014	Styrd av innetemp, utetemp, vind & sol (prognos).
Värmesystem (Kabona)	2013	Temp.givare inomhus i 10 lgh. Brunatasystem.
Injustering värmesystem (EVU)	2012 - 2013	
Värmesystem (NVS)	2012	Nya regler (STAD)- och avstängningsventiler
Värmesystem (NVS)	2012	Nya radiator- och luftningsventiler
Stambyte, tappvatten	2012	Gästtoaletter 12A-C
Inventering & dokumentation av alla radiatorer	2012	
Värmesystem (EVU)	2012	Nya termostater radiatorer
Relining avlopp (Svensk Rörinfodring/Tubus)	2011 - 2012	Vertikala stammar samt stick
Skorstenar, nya (Pemasad)	2011	Inkl plåtslagning
OVK	2011	Godkänd februari 2013
Underhållsplan	2010 - 2011	För 2011-2040 av Bredablick Förvaltning
Postboxar, nyinstallation (Svenska Dörr)	2006	I entréplan
Lägenhetsdörrar, nyinstallation (Svenska Dörr)	2006	Säkerhetsdörrar
OVK	2005	
Stambyte, tappvatten	2004	Kompletterande. 3 stammar återstår.
Tätninglister, nya	2004	Dörrar & fönster gemensamma utrymme
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	2022	Resterande i källare
Nya elcentraler	2022	
Fiberoptiskt fastighetsnät	2022	Fiber till varje lägenhet
Värmeväxlare, ny	2025	
Injustering värmesystem	2025	
Tak, fasad och fönster	2027	Ev. nya fönster & balkongdörrar. Foglagning. Nya tegelbalkar.

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
TV och internet	Tele2, 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 huset år 1988 och förvaltade det 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 och tog över driften.

Lunds Kommuns bevaringsprogram har klassat fastigheten 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".

Alla lägenheter är anslutna till ett fastighetsnät för kabel-TV och Internet. Nuvarande tjänsteleverantör för TV och Internet är Tele2. Kostnaden för TV är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen. För Internet ingår varje medlem eget avtal med Tele2.

Källsortering av glas, metall, plast, förpackningar/kartong, tidningar, batterier och glödlampor/lysrör är obligatoriskt för alla boende.

Föreningen använder ett skyddat lås- och nyckelsystem som administreras av styrelsen.

Föreningens ekonomi

För att finansiera projekt Dränering tog styrelsen upp ett nytt lån på 600 000 kr. Samtidigt har föreningens lån under året amorterats med 160 756 kr, vilket utgör 1,75% av summa alla lån i början av 2021.

Årets förändring av likvida medel förklaras av kostnaderna för projekt Dränering och utfört underhåll enligt avsnittet **Utfört underhåll** 2021.

Föreningens underhålls- och amorteringsutrymme gör att likviditeten hämtar sig relativt snabbt. Styrelsen kan eventuellt behöva ta upp ett nytt lån för att finansiera beställt (el) och planerat (fiberoptiskt fastighetsnät) underhåll under 2022.

Till årsredovisningen bilägger styrelsen skriften "Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal 2021". Där kan den intresserade hämta mer information och få en kompletterande bild av Lokets ekonomi.

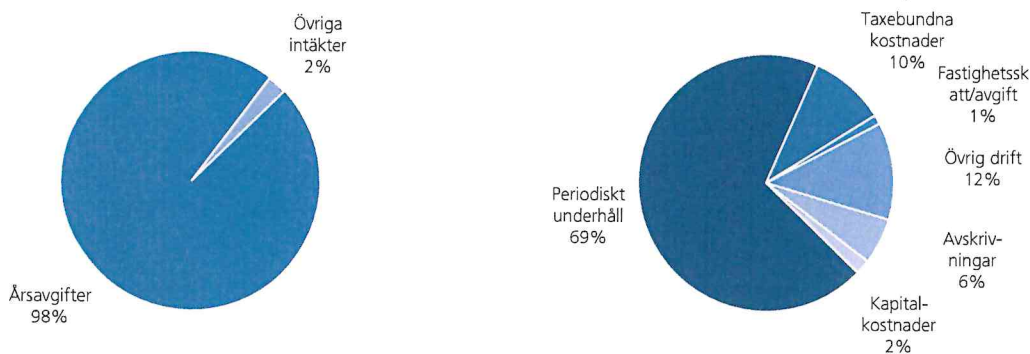
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

u
SG A B D

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 499 122	2 950 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 210 515	2 211 671
Finansiella intäkter	31	39
Minskning kortfristiga fordringar	34 124	0
Ökning av långfristiga skulder	436 994	0
Ökning av kortfristiga skulder	10 239	1 517
	2 691 903	2 213 227
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 852 014	1 357 221
Finansiella kostnader	117 685	120 891
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 435
Minskning av långfristiga skulder	0	155 372
	5 969 699	1 664 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	221 326	3 499 122
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 277 796	548 308

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt under hela året hållit möten genom videokonferens.

Stämman genomfördes också genom videokonferens och förskottsöstning skedde genom att ifylld blankett avlämnades i föreningens brevlåda. Stämman röstade för att föreningen ska investera i fiber till varje lägenhet samt avtala om gruppanslutning för bredbandstjänster.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SG", "Z", "AE", and "\$".

Projekt Dränering påbörjades i mars och slutbesiktning ägde rum i september. Se avsnittet **Utfört underhåll** för detaljer om vad projektet har resulterat i. Styrelsen har varit mycket nöjda med samarbetet med totalentreprenören Nordbecks Entreprenad AB.

I september utfördes årlig service av tvätt- och torkutrustningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	799	799	799
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 577	3 414	3 472	3 524
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	144	132	142	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	27	33	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	49	48
Soliditet (%)	55	63	63	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 123	370	495	-395
Nettoomsättning (tkr)	2 209	2 209	2 210	2 208

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder.

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	195 192	117 000	-155 808	234 000
S:a bundet eget kapital	16 072 392	117 000	-155 808	16 111 200
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	542 084	-117 000	525 552	133 532
Årets resultat	-4 123 007	-4 123 007	-369 744	369 744
S:a ansamlad förlust	-3 580 923	-4 240 007	155 808	503 276
S:a eget kapital	12 491 469	-4 123 007	0	16 614 476

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "SG", "AL", and a dollar sign "\$".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 123 007
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	659 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	-3 580 924

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

195 192
-3 385 732

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

W SB 29
A AC J

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 209 332	2 209 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 183	2 336
Summa rörelseintäkter		2 210 515	2 211 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 395 372	-1 083 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 099	-180 482
Personalkostnader	Not 6	-101 543	-93 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 853	-363 853
Summa rörelsekostnader		-6 215 868	-1 721 075
RÖRELSERESULTAT		-4 005 353	490 596
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 685	-120 891
Summa finansiella poster		-117 654	-120 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 123 007	369 744
ÅRETS RESULTAT		-4 123 007	369 744

13 SG 20
AAL

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	22 294 390	22 658 243
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 294 390	22 658 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 294 390	22 658 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	218 637	3 500 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	30 079
Summa kortfristiga fordringar		218 637	3 530 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		218 637	3 530 557
SUMMA TILLGÅNGAR		22 513 027	26 188 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	195 192	234 000
Summa bundet eget kapital		16 072 392	16 111 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		542 084	133 532
Årets resultat		-4 123 007	369 744
Summa ansamlad förlust		-3 580 923	503 276
SUMMA EGET KAPITAL		12 491 469	16 614 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 351 113	6 399 062
Summa långfristiga skulder		1 351 113	6 399 062
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 252 671	2 767 728
Leverantörsskulder		122 269	99 373
Skatteskulder		4 218	2 688
Övriga skulder		43 628	100 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	247 659	204 487
Summa kortfristiga skulder		8 670 445	3 175 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 513 027	26 188 800

u SG
 JAAT
 JJ
 \$

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 årsbokslutet. 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkonger/Terasser	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 144 691	2 144 691
Hyror förråd	12 000	12 000
Kabel-TV intäkter	52 632	52 632
Öresutjämning	9	12
	2 209 332	2 209 335

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	2 336
Övriga intäkter	1 183	0
	1 183	2 336

Handwritten notes in blue ink: "7A", "u SG", "AI", and a signature.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 704	115 270
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 241
	Städning entreprenad	59 740	58 170
	Städning enligt beställning	0	5 059
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 750	0
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Serviceavtal	4 509	4 406
	Förbrukningsmateriel	0	570
		188 703	196 341
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 556	20 786
	VVS	14 428	10 604
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 625
		30 984	33 015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 633 752	0
	Tvättstuga	0	37 774
	Källare	82 543	0
	VVS	555 617	0
	Elinstallationer	18 275	118 034
	Mark/gård/utemiljö	81 020	0
		4 371 207	155 808
	Taxebundna kostnader		
	El	62 990	52 298
	Värme	386 786	354 344
	Vatten	93 834	71 868
	Sophämtning/renhållning	61 538	60 350
		605 148	538 860
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 890	31 308
	Kabel-TV	54 222	53 562
	Bredband	38 809	1 728
		124 921	86 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 409	72 879
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 395 372	1 083 501
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 496	743
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
	Föreningskostnader	1 599	1 200
	Fritids- och trivselkostnader	0	796
	Förvaltningsarvode	89 688	87 840
	Administration	10 576	3 557
	Konsultarvode	231 240	65 906
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 940
		355 099	180 482

SG
W SG SP
ZA AT

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 503	71 380
	Sociala kostnader	24 040	21 859
		101 543	93 239
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	157 360	157 360
	Förbättringar	206 493	206 493
		363 853	363 853
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 820 592	-4 456 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-363 853	-363 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 184 445	-4 820 592
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 294 390	22 658 243
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 286 000	6 286 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
		39 000 000	39 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	39 000 000
		39 000 000	39 000 000

4 SE 24
ZAF \$

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	-2 689	0
	Klientmedel hos SBC	221 326	3 499 122
	Fordringar kreditfakturor	0	1 356
		218 637	3 500 478
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda kostnader lån	0	30 079
		0	30 079

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "ZAE" and some numbers like "29" and "18".

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	234 000	117 000
Reservering enligt stadgar	117 000	117 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-155 808	0
Vid årets slut	195 192	234 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	2 595 636	2 671 868	2022-03-30
Handelsbanken	0,810 %	582 564	588 968	2022-10-30
Handelsbanken	1,230 %	2 431 173	2 456 969	2022-01-30
Handelsbanken	1,140 %	1 372 253	1 393 393	2023-03-30
Handelsbanken	1,000 %	1 372 253	1 393 393	2022-03-30
Handelsbanken	1,000 %	652 155	662 199	2022-10-30
Handelsbanken	0,730 %	597 750	0	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 603 784	9 166 790	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 252 671	-2 767 728	
		1 351 113	6 399 062	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 743 324 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.

u SE

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 633 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	37 769	10 913
	Sociala avgifter	11 876	3 428
	Ränta	16 156	16 977
	Avgifter och hyror	181 858	173 169
		247 659	204 487

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under projekteringen av projekt Rörinfodring beslutades att filma en sträcka av avloppsledningarna. Filmning utfördes i februari. Proline Syd AB sammanfattade att statusen är bra. Underhåll (i form av rörinfodring) kan skjutas på framtiden i upp till 10 år.

Projekt Fiber har återstartats. En extern konsult och projektledare har kontrakterats för upphandling av entreprenör samt ledning av genomförandet. I mars påbörjades arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling.

4 SG


Styrelsens underskrifter

Lund den 30 / 3 2022



Albert Isacsson
Ordförande



Magnus Strandh
Kassör



Jonatan Arlock
Ledamot



Sorina Gorcenco
Ledamot



Josefine Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7/4

2022



Lena Svahn
Extern revisor



Linda Gustafsson
Intern revisor

Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal Verksamhetsåret 2021

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



Brf Loket i Lund

Inledning

Alla beräkningar utförs med data från årsredovisning 2021 i brf Loket.

Totalyta	2685 m ²
Lån, vid årets slut	9 603 784 kr
Räntekostnad	117685 kr
Amorteringar	160 756 kr
Avskrivningar	363 853 kr
Årsavgifter	2 144 691 kr (intäkter, nettoomsättning)
Underhåll+reparationer	4 402 191 kr
Årets resultat	-4 123 007 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

2021	2020	2019	2018	2017
799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	779 kr/m ² /år

2021 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 2021 var 3,3 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)

2021	2020	2019	2018	2017
5,5 %	5,6 %	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

2021	2020	2019	2018	2017
3577 kr/m ²	3414 kr/m ²	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. 2021 tog styrelsen upp ett nytt lån på 600 000 kr för att finansiera projekt Dränering.

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)

2021	2020	2019	2018	2017
4,5	4,3	4,3	4,4	4,6

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



Brf Loket i Lund

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 4,5 %, åtminstone på sikt, allt annat lika. Går räntan upp två procentenheter så behöver Lokets intäkter öka med 9 %, 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", eller med andra ord "hur mycket pengar finns kvar när alla driftskostnader (exkl. reparationer) och räntor är betalda? D.v.s. hur mycket finns kvar till underhåll och amorteringar? Hur stor andel av föreningens intäkter? [1]

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

2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
30%	43 %	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].

2021 kunde Loket underhålla och reparera fastigheten och/eller amortera lånen för totalt 30 % av intäkterna från årsavgifterna. Utrymmet var ungefär 643 000 kr och utfallet var 4 563 000 kr, vilket betyder att differensen på 3 920 000 kr finansierades med sparade medel och lån.

Utrymmet 2021 var i själva verket runt 41 %. 2021 bokfördes 38 000 kr för fiberanslutning som Driftskostnad och 200 000 kr i konsultarvode som Övriga Externa Kostnader. Dessa 238 000 kr tillhör årets periodiska underhåll och om de i stället hade bokförts som Periodiskt Underhåll så blir underhålls- och amorteringsutrymmet 41 %.

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.



Brf Loket i Lund

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 eller underskott

2021	2020	2019	2018	2017
-3 759 154 kr	733 597 kr	858 960 kr	-30 706 kr	818 029 kr

Ett negativt (minus) belopp betyder att 2021 behövde föreningen ta 3 759 154 kr i anspråk av sparade medel samt ett nytt lån för att kunna betala rörelse- och räntekostnaderna.

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


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 2022-01-01
3 rok	2,46262	236 505 kr
2 rok	1,64908	158 374 kr
1 rok	1,24597	119 660 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 2022-04-10

Magnus Strandh 

Ledamot, kassör och underhållsansvarig

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 2021.

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 2021 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Lokets 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 2021 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 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 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 7/4 2022

Lena Svahn

Auktoriserad revisor

Linda Gustafsson

Förtroendevald revisor