

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 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

Fabian Ekwall	Ordförande
Magnus Strandh	Kassör
Albert Isacson	Ledamot
Josefine Johansson	Ledamot
Kristian Masiewicz	Ledamot

Sorina Gorcenco	Suppleant
Linnea Valeri	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Josefine Johansson och Kristian Masiewicz.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.


KM
FE
AL
LS

Revisorer

Lena Svahn
Paul Olsson
Linda Gustafsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

Valberedning

Markus Weberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Locket 1	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

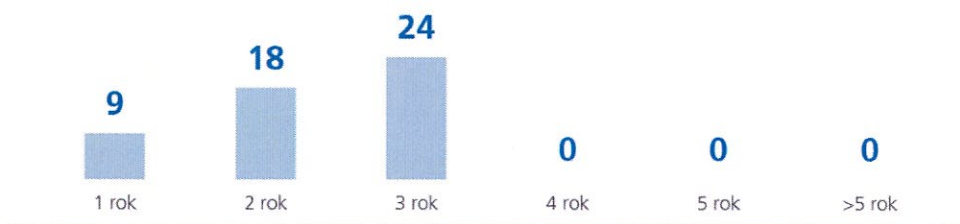
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top right.
Below it, initials "UH" and "FE".
At the bottom right, the initials "LS" and "AR" are written.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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, tätningsslistor
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.
Värmesystem (EVU)	2012	Nya termostater radiatorer
Inventering & dokumentation av alla radiatorer	2012	
Stambyte, tappvatten	2012	Gästtoaletter 12A-C
Injustering värmesystem (EVU)	2012 - 2013	
Värmesystem (NVS)	2012	Nya radiator- och luftningsventiler
Värmesystem (NVS)	2012	Nya regler (STAD)- och avstängningsventiler
Skorstenar, nya (Pemasad)	2011	Inkl plåtslagning
Relining avlopp (Svensk Rörinfodring/Tubus)	2011 - 2012	Vertikala stammar samt stick
OVK	2011	Godkänd februari 2013
Underhållsplan	2010 - 2011	För 2011-2040 av Bredablick Förvaltning
Lägenhetsdörrar, nyinstallation (Svenska Dörr)	2006	Säkerhetsdörrar
Postboxar, nyinstallation (Svenska Dörr)	2006	I entréplan
OVK	2005	
Stambyte, tappvatten	2004	Kompletterande. 3 stammar återstår.
Cykelställ, målade	2004	
Tätningsslistor, nya	2004	Dörrar & fönster gemensamma utrymme
Balkonger, nyinstallation (Kontech)	2003	Balkongräcken och insynsskydd i alu återanvändes
Ljudisolerat innertak i torkrummen	2003	
Dörrstängare, nyinstallation	2001	Vindsdörrar


\$
UM 01
LSAR FE

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2021	OVK
Fiber, fastighetsnät	2021	Fiber till varje lägenhet
Fiber, ansluta fastigheten (Krafttringen)	2021	
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer	2021	Resterande i källare
Yttre källartrappor	2021	Nya & renovering. Nya dörrar. Kodlås cykelkällare.
Dränering och isolering husgrund	2021	Inkl stenläggning & cykelställ
Nya rör och brunnar för spill- och dagvatten.	2021	Inkl pumpbrunnar och rättstopp
Injustering värmesystem	2021-22	
Rörinfodring uppsamlingsledningar avlopp	2021-22	Källarplan inkl brunnar
Nya elcentraler	2022	
Tak, fasad och fönster	2023	Ev. nya fönster & balkongdörrar. Foglagning. Nya tegelbalkar.
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".

Föreningen äger marken.

Föreningens ekonomi

Jämfört med 2019 blev likviditetstillskottet runt 165.000 kr lägre pga underhåll av el samt konsultarvode för upphandling av projekt dränering och markarbete.

Föreningens lån har amorterats med 155 400 kr, vilket utgör 1,67% av summa alla lån i början av 2020. För att finansiera beställt och planerat underhåll under 2021 måste föreningen ta upp nya lån.

Till årsredovisningen bilägger styrelsen skriften "Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal 2020". Där kan den intresserade hämta mer information och få en kompletterande bild av Lokets ekonomi.

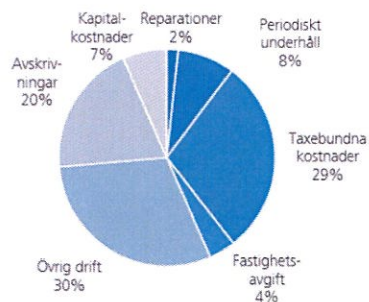
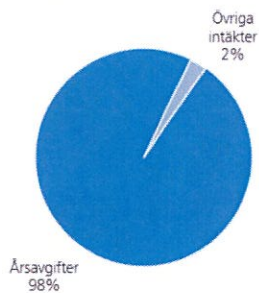
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

[Handwritten signatures and initials]
LS AR FE

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 950 814	2 237 348
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 211 671	2 210 002
Finansiella intäkter	39	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 004
Ökning av kortfristiga skulder	1 517	0
	2 213 227	2 212 025
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 357 221	1 218 339
Finansiella kostnader	120 891	132 721
Ökning av kortfristiga fordringar	31 435	0
Minskning av långfristiga skulder	155 372	138 752
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 747
	1 664 919	1 498 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 499 122	2 950 814
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	548 308	713 466

*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 1 429 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.

LS AL FE
UM 07

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av februari installerades en ny torktumlare i tvättstuga 1.

Under våren renoverades elen på vindarna och ny rörelsestyrd LED-belysning monterades.

I juni ingick styrelsen avtal med Dayspring för konsulttjänster avseende projekt- och byggledning samt projektering och upphandling av totalentreprenad för dränering och markarbeten. Därefter projekterade styrelsen tillsammans med Dayspring och i november skickades förfrågningsunderlagen ut till fyra entreprenörer.

Styrelsen har jobbat med att flytta föreningens hemsida från SBC (varbrf.sbc.se/loket) till en egen domän. Lanseringen av den nya hemsidan planeras ske under 2021.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) beställdes i november och Sotningsväsendet i Lund planerar genomföra kontrollen i mars 2021.

I november beställde styrelsen också fiberanslutning av Kraftingen Fiber AB. Anslutning sker våren 2021. Föreningen kan efter det välja att gå vidare och modernisera fastigheten med t.ex. ett egenägt fiberbaserat fastighetsnät samt exempelvis teckna ett prisvärt gruppavtal för bredbandstjänster. Undersökning för att gå vidare pågår. På föreningsstämman 2021 kommer styrelsen presentera ett förslag som stämman ska ta ställning till.

Obligatorisk energideklaration samt årlig service på tvätt- och torkutrustningen utfördes strax före jul.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls senare än vanligt pga. covid-19 pandemin men årsredovisning 2019 var klar och kommunicerad den 23 juni.

Sedan november har styrelsen hållit möten genom videokonferens och styrelsen kommer fortsätta med det under den pågående pandemin tills nya riktlinjer möjliggör fysiska möten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	799	799	779
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 414	3 472	3 524	3 575
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	132	142	151	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	33	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	49	48	59
Soliditet (%)	63	63	61	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	370	495	-395	454
Nettoomsättning (tkr)	2 209	2 210	2 208	2 154

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder.


LM
LS AB 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	234 000	117 000	0	117 000
S:a bundet eget kapital	16 111 200	117 000	0	15 994 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	133 532	-117 000	495 107	-244 576
Årets resultat	369 744	369 744	-495 107	495 107
S:a fritt eget kapital	503 276	252 744	0	250 532
S:a eget kapital	16 614 476	369 744	0	16 244 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	369 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	250 531
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	503 275

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

155 808
659 083

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


\$ UM JR
LS AR FE

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 209 335	2 210 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 336	0
Summa rörelseintäkter		2 211 671	2 210 002
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 083 501	-981 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 482	-140 504
Personalkostnader	Not 6	-93 239	-96 170
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 853	-363 853
Summa rörelsekostnader		-1 721 075	-1 582 193
RÖRELSERESULTAT		490 596	627 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 891	-132 721
Summa finansiella poster		-120 852	-132 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		369 744	495 107
ÅRETS RESULTAT		369 744	495 107


 \$ UM 28
 LS AB FE

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	22 658 243	23 022 097
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 658 243	23 022 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 658 243	23 022 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 500 478	2 950 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	30 079	0
Summa kortfristiga fordringar		3 530 557	2 950 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 530 557	2 950 814
SUMMA TILLGÅNGAR		26 188 800	25 972 911



\$
UM 11

LS AI FE

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	234 000	117 000
Summa bundet eget kapital		16 111 200	15 994 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		133 532	-244 576
Årets resultat		369 744	495 107
Summa fritt eget kapital		503 276	250 532
SUMMA EGET KAPITAL		16 614 476	16 244 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 399 062	9 182 942
Summa långfristiga skulder		6 399 062	9 182 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 767 728	139 220
Leverantörsskulder		99 373	121 321
Skatteskulder		2 688	36
Övriga skulder		100 987	43 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	204 487	241 023
Summa kortfristiga skulder		3 175 263	545 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 188 800	25 972 911


KM JJ
LS AI FE

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 144 691	2 144 691
Hyrer förråd	12 000	14 200
Kabel-TV intäkter	52 632	51 102
Öresutjämning	12	9
	2 209 335	2 210 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 336	0
	2 336	0



 LS AF FE

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 270	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	112 622
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 241	7 375
	Städning entreprenad	58 170	56 870
	Städning enligt beställning	5 059	5 625
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Serviceavtal	4 406	10 218
	Förbrukningsmateriel	570	1 171
		196 341	193 881
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 375
	Tvättstuga	20 786	8 780
	Lås	0	21 937
	VVS	10 604	5 077
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 557
	Skador/klotter/skadegörelse	1 625	0
		33 015	56 726
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	37 774	0
	Elinstallationer	118 034	0
		155 808	0
	Taxebundna kostnader		
	El	52 298	46 736
	Värme	354 344	381 070
	Vatten	71 868	88 954
	Sophämtning/renhållning	60 350	59 689
		538 860	576 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 308	29 805
	Kabel-TV	53 562	52 909
	Bredband	1 728	1 668
		86 598	84 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 879	70 227
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 083 501	981 665

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	432
	Tele- och datakommunikation	743	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 000
	Föreningskostnader	1 200	900
	Fritids- och trivselkostnader	796	0
	Förvaltningsarvode	87 840	86 488
	Administration	3 557	5 071
	Konsultarvode	65 906	27 793
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 940	5 820
		180 482	140 504


 \$
 UM JJ
 LS AF FE

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 380	67 826
	Löner	0	5 700
	Kostnadsersättningar	0	93
	Sociala kostnader	21 859	22 551
		93 239	96 170
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	157 360	157 360
	Förbättringar	206 493	206 493
		363 853	363 853
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 456 738	-4 092 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-363 853	-363 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 820 592	-4 456 738
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 658 243	23 022 097
	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



UM 00

LS AZ FE

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	3 499 122	2 950 814
	Fordringar kreditfakturer	1 356	0
		3 500 478	2 950 814

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalad kostnad lån	30 079	0
		30 079	0


\$ 18
UM
L3 AC FE

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	117 000	376 912
	Reservering enligt stadgar	117 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-376 912
	Vid årets slut	234 000	117 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,270 %	588 968	595 372	2021-10-30
	Handelsbanken	1,230 %	2 456 969	2 482 765	2022-01-30
	Handelsbanken	1,650 %	2 671 868	2 748 100	2022-03-30
	Handelsbanken	1,140 %	1 393 393	0	2023-03-30
	Handelsbanken	1,000 %	1 393 393	0	2021-03-30
	Handelsbanken	1,000 %	662 199	0	2021-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	0	41 308	2020-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	0	93 010	2020-04-30
	Handelsbanken	1,240 %	0	2 818 459	2020-03-30
	Handelsbanken	1,200 %	0	150 000	2020-01-24
	Handelsbanken	1,200 %	0	300 000	2020-01-20
	Handelsbanken	1,200 %	0	93 112	2020-01-02
	Summa skulder till kreditinstitut		9 166 790	9 322 162	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 767 728	-139 220	
			6 399 062	9 182 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 363 010 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 633 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	10 913	37 796
	Sociala avgifter	3 428	11 875
	Ränta	16 977	19 248
	Avgifter och hyror	173 169	172 104
		204 487	241 023





Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2021 genomförde styrelsen en rensning av övergivna cyklar inom fastigheten. Omhändertagna cyklar anmäls som hittegods till Polisen och förvaras därefter av styrelsen i sex månader.

I januari ingicks också avtal med Dayspring för konsulttjänster avseende projekt- och byggledning samt projektering och upphandling av entreprenör för underhåll av avloppsrör och brunnar i källarplan.

I januari ingicks avtal med och i februari startade Nordbecks Entreprenad AB från Skurup totalentreprenaden för dränering och markarbeten. Lejonparten av arbetet planeras vara klart i slutet av juni men nya cykelställ och viss markåterställning fortsätter ett par veckor in i juli.

I mars genomförde Sotningsväsendet i Lund AB den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Spillvattenledningar och brunnar i källarplan är i dålig kondition och behöver underhållas. Projektering av arbetet har startat och upphandling ska slutföras under 2021 men oklart om arbetet också kan påbörjas under 2021.

Föreningen har även en del större underhåll framför sig som tak & fasad, fönster & balkongdörrar samt värmeväxlare.


\$ JJ
UM
L3 AZ FE

Styrelsens underskrifter

LUND den 29, 3 2021



Fabian Ekwall
Ordförande



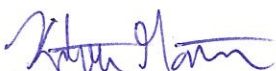
Magnus Strandh
Kassör



Albert Isacson
Ledamot



Josefine Johansson
Ledamot



Kristian Masiewicz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31, 3 2021



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 2020.

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 2020 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 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 att utföra 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

dess 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

av 

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:

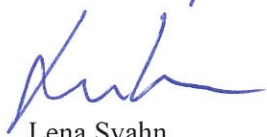
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 31/3 2021



Lena Svahn

Auktoriserad revisor



Paul Olsson

Förtroendevald revisor



Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal

Verksamhetsåret 2020

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 2020 i brf Loket.

Totalyta	2685 m ²
Lån, vid årets slut	9 166 790 kr
Räntekostnad	120 891 kr
Amorteringar	155 372 kr
Avskrivningar	363 853 kr
Årsavgifter	2 144 691 kr (intäkter, nettoomsättning)
Underhåll+reparationer	188 823 kr
Årets resultat	369 744 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

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

2020 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)

2020	2019	2018	2017
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

2020	2019	2018	2017
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.

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)

2020	2019	2018	2017
4,3	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 driftkostnader (exkl. reparationer) och räntor är betalda? Hur mycket finns kvar till underhåll och amorteringar? Hur stor andel av föreningens intäkter? [1]"

Beräkning: $\pm \text{Årets Resultat} + \text{Avskrivningar} + \text{Underhåll} + \text{Reparationer} / \text{Årsavgifter}$

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

2020 kunde Loket med andra ord underhålla och reparera fastigheten och/eller amortera lånen för totalt 43 % av intäkterna från årsavgifterna. Utrymmet var ungefär 922 000 kr och utfallet var 344 000 kr, vilket betyder att 578 000 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 reparerar (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: $\text{Årets resultat} + \text{Avskrivningar} = \text{Årets överskott eller underskott}$

2020	2019	2018	2017
733 597 kr	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.

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 2021-01-01
3 rok	2,46262	225 743 kr
2 rok	1,64908	151 168 kr
1 rok	1,24597	114 215 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 2021-04-07

Magnus Strandh

Ledamot, kassör och underhållsansvarig