

Bostadsrättsföreningen Lokföraren

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Lokföraren
745000-0505
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Måns Ekander	Ordförande	2021
Flemming Björnberg	Ledamot	2021
Jonas Håkansson	Ledamot	2021
Sandra Åström	Ledamot	2021
Rebecka Olsson	Ledamot	2021
Arvid Lindmark	Ledamot	2021
Per Johnsson	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2021
-------------------------	----------------	------

Valberedning

Sven-David Svensson		2021
---------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Lokföraren 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	26 st	9 st	3 st

Total tomtarea: 5 477 kvm
Total bostadsarea: 2 342 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18. OVK utfördes 2016.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Skånsk Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel/fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
K&S Städ & Fönsterputs	Städning
Kraftringen Nät	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Lunds Renhållningsverk	Avfall
VA SYD	Vatten och avlopp
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 888 kr och planerat underhåll för 97 837 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-15 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 161 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 69 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Balansering av värmesystem
Relining
VA-system
Renovering av trapphus, dörrar samt passagesystem

År
2006
2009
2011
2014



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg skedde 12 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 868	1 806	1 788	1 904
Resultat efter finansiella poster	277	223	207	456
Förändring av underhållsfond	63	158	126	140
Resultat efter fondförändringar	214	65	81	316
Soliditet %	16	12	8	4
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	663	650	643	637
Driftskostnad, kr / kvm	406	430	440	412
Ränta, kr / kvm	24	25	27	33
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	69	67	66	60
Lån, kr / kvm	1 935	1 957	1 973	2 177
Snittränta (%)	1,26	1,28	1,39	1,54

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

JK

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 504	64 384	609 756	-268 691	222 581
Disposition enligt föreningsstämma				222 581	-222 581
Avsättning till underhållsfond			161 000	-161 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-97 837	97 837	
Årets resultat					277 432
Vid årets slut	41 504	64 384	672 919	-109 273	277 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-46 110
Årets resultat före fondförändring	277 432
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-161 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 837
Summa över/underskott	168 159

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

168 159

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

JH

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 561 295	1 530 885
Övriga rörelseintäkter	3	307 049	275 446
Summa rörelseintäkter		1 868 344	1 806 331
		1 868 344	1 806 331
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-50 888	-78 432
Planerat underhåll	5	-97 837	-
Driftskostnader	6	-951 919	-1 007 337
Övriga kostnader	7	-122 124	-136 362
Personalkostnader	8	-99 417	-98 007
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-211 604	-205 091
Summa rörelsekostnader		-1 533 789	-1 525 229
Rörelseresultat		334 555	281 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter		66	116
Räntekostnader		-57 189	-58 637
Summa finansiella poster		-57 123	-58 521
Resultat efter finansiella poster		277 432	222 581
Resultat före skatt		277 432	222 581
Årets resultat		277 432	222 581

JH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 141 815	4 333 233
Inventarier, maskiner och installationer	11	178 447	198 633
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	267 813	-
		4 588 075	4 531 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 590 875	4 534 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		563	2 059
Övriga fordringar		18 635	16 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	83 301	50 652
		102 499	69 023
Kassa och bank	13	1 132 206	945 565
Summa omsättningstillgångar		1 234 705	1 014 588
SUMMA TILLGÅNGAR		5 825 580	5 549 254

JHL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Underhållsfond		672 919	609 756
		<u>778 807</u>	<u>715 644</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-109 273	-268 691
Årets resultat		277 432	222 581
		<u>168 159</u>	<u>-46 110</u>
Summa eget kapital		<u>946 966</u>	<u>669 534</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	949 632	2 277 750
		<u>949 632</u>	<u>2 277 750</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 582 798	2 304 397
Leverantörsskulder		63 290	64 784
Skatteskulder		3 941	4 928
Övriga skulder		44 122	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	234 831	227 861
		<u>3 928 982</u>	<u>2 601 970</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 825 580</u>	<u>5 549 254</u>

HL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 555	281 102
Avskrivningar	211 604	205 091
	546 159	486 193
Erhållen ränta	66	116
Erlagd ränta	-57 189	-58 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	489 036	427 672
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-33 476	1 583
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	48 611	-11 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 171	417 468
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-267 813	-23 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267 813	-23 451
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 261 647	-
Amortering av låneskulder	-2 311 364	-38 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 717	-38 750
Årets kassaflöde	186 641	355 267
Likvida medel vid årets början	945 565	590 298
Likvida medel vid årets slut	1 132 206	945 565

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

JHK

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer

0,83%-4,0%

6,67%-10,0%



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 551 575	1 521 165
Övriga objekt	9 720	9 720
Summa	1 561 295	1 530 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	87 318	87 186
Vatten	78 938	63 092
El	120 923	103 990
Överlåtelseavgifter	5 855	11 605
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 668	2 064
Övriga intäkter	5 347	7 509
Summa	307 049	275 446

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 901	5 969
VA & sanitet, installationer	2 482	2 428
Värme, installationer	2 871	6 872
El, installationer	2 036	-
Övriga installationer	-	5 306
Huskropp	2 250	-
Vattenskador	-	6 777
Skadedjur	-	51 080
Övrigt	27 598	-
Summa	50 888	78 432

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	77 504	-
El, installationer	20 333	-
Summa	97 837	-

HK

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	60 708	57 834
Teknisk förvaltning	110 346	117 811
Besiktningkostnader	31 838	18 625
Snöröjning	-	9 750
Serviceavtal	17 017	25 887
Förbrukningsmaterial	8 343	16 614
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 942	14 049
El	170 457	169 533
Uppvärmning	323 346	365 876
Vatten och avlopp	82 751	71 343
Avfallshantering	32 236	32 993
Försäkringar	20 708	19 913
Systematiskt brandskyddsarbete	3 585	-
Kabel-TV	26 690	27 158
Bredband	59 952	59 952
Summa	951 919	1 007 337

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	280	-
Kontorsmaterial och trycksaker	831	867
Tele och post	2 365	2 720
Förvaltningskostnader	94 698	99 677
Revision	12 600	13 050
Bankkostnader	350	1 400
IT-tjänster	3 576	1 276
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 410	5 310
Övriga externa kostnader	2 014	12 062
Summa	122 124	136 362

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Övriga arvoden	21 000	21 224
Summa	75 000	75 224
Sociala avgifter	24 417	22 783
Summa	99 417	98 007

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	191 418	184 905
Inventarier, maskiner och installationer	20 186	20 186
Summa	211 604	205 091

HA

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	7 999 034	7 764 521
-Mark	51 000	51 000
-Pågående nyanläggningar	-	211 062
	8 050 034	8 026 583
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	234 513
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	267 813	-211 062
	267 813	23 451
Utgående anskaffningsvärden	8 317 847	8 050 034
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 716 801	-3 531 896
	-3 716 801	-3 531 896
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-191 418	-184 905
	-191 418	-184 905
Utgående avskrivningar	-3 908 219	-3 716 801
Redovisat värde	4 409 628	4 333 233
Varav		
Byggnader	4 090 815	4 282 233
Mark	51 000	51 000
Pågående nyanläggningar	267 813	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 000 000	34 000 000
Lokaler	54 000	54 000
Totalt taxeringsvärde	34 054 000	34 054 000
Varav byggnader	17 854 000	17 854 000

HL

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	234 160	234 160
Utgående anskaffningsvärden	234 160	234 160
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-228 152	-207 966
	-228 152	-207 966
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 186	-20 186
	-20 186	-20 186
Utgående avskrivningar	-248 338	-228 152
Redovisat värde	178 447	198 633

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	33 829	-
Förutbetalda kostnader	49 472	50 652
Summa	83 301	50 652

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	309	4 716
Transaktionskonto Handelsbanken	1 131 896	940 849
Summa	1 132 206	945 565

HN

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 582 798	2 304 397
Förfaller 2-5 år från balansdagen	949 632	2 277 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 532 430	4 582 147

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	4 532 430	4 582 147
Summa	4 532 430	4 582 147

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05 %	Löst	500 000	-	500 000	-
Stadshypotek	2,15 %	Löst	478 750	-	478 750	-
Stadshypotek	1,11 %	Löst	1 286 647	-	1 286 647	-
Stadshypotek	1,00 %	2021-09-30	698 250	-	7 000	691 250
Stadshypotek	1,17 %	2021-09-30	1 128 500	-	22 000	1 106 500
Stadshypotek	1,78 %	2023-12-01	490 000	-	10 000	480 000
Stadshypotek	1,25 %	2023-06-01	-	500 000	2 500	497 500
Stadshypotek	0,90 %	2021-03-30	-	475 000	1 250	473 750
Stadshypotek	0,90 %	2021-03-30	-	1 286 647	3 217	1 283 430
Summa			4 582 147	2 261 647	2 311 364	4 532 430

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	40 370	38 195
Förutbetalda intäkter	112 108	99 554
Upplupna revisionsarvoden	12 400	11 800
Upplupna driftskostnader	69 953	78 312
Summa	234 831	227 861

HPA

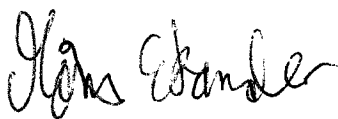
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 493 000	5 493 000
Summa ställda säkerheter	5 493 000	5 493 000

Underskrifter

Lund, 2021-03-16



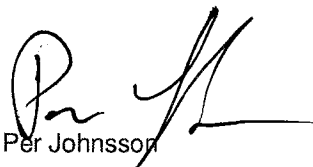
Måns Ekander
Styrelseordförande



Jonas Håkansson



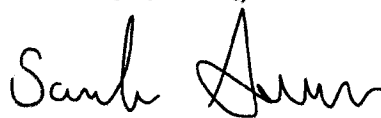
Rebecka Olsson



Per Johnsson



Flemming Björnberg



Sandra Åström



Arvid Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30
BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren, org.nr. 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lokföraren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 30/3 2021

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor



Verksamhetsberättelse 2020

Arbetet i styrelsen har under året varit spännande, roligt och inspirerande.

Under året har vi haft 15 protokollförda styrelsemöten. Vi har haft en årsstämma, först bestämd att äga rum 21/4 men då restriktioner på grund av covid 19 rådde, flyttades stämman till 16/6 och den hölls då ute i trädgården.

På stämman påtalades det att silverfiskar var ett problem för flera boende. Vi beställde fällor som distribuerades vid ett senare möte.

Vi har begärt in nya offerter för trappstädning då trappstädning efterfrågades på årsstämman. Det delades ut en enkät för att avgöra huruvida vi skulle köpa in trappstädning eller ej. Resultatet från enkäten gjorde att vi inte köper in trappstädning då kostnaden blev för hög.

Det har monterats brandsläckare på vinden, en vid varje trappuppgång, i källaren där husen möts, tvätttrum och föreningslokal. I föreningslokalen hängdes även en brandfilt upp.

Com Hem stängde ner sina analoga utsändningar och teveutbudet blev helt digitalt.

Det gjordes underhållsservice i tvättstugorna. Då påtalades det att vi använder för mycket tvättmedel.

Det har löpande omorganiserats i sopsorteringshuset med bättre och bättre resultat. Nya kärl som mer möter vår tids sopsortering. När det gäller återvinning av kartonger så kan det bli bättre, många gånger så är kartongerna hela, även sorteringen av plastförpackningar och metallförpackningar kan förbättras.

IMD (individuell mätning och debitering) har blivit momsredovisningspliktigt, detta sedan 1/4 2020. Detta är en ren redovisningsteknisk sak, ingen skillnad i slutändan kostnadsmässigt.

Vi har fått installerat en avgasare som gör att det blir mindre luft i elementen. Energiförluster, korrosion och ljudproblem förorsakas framförallt av för hög gashalt i systemvätskan och det slipper vi sannolikt nu. *H*



Styrelsen höll två informella möten för boende med fika, detta för att ge en möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Vi hade mötena en kort stund innan styrelsemötet den 20/1 och 15/9. Vi vill försöka öka samhörigheten i föreningen.

Vi har haft två trevliga trädgårdsdagar, en i april och en i oktober.

Bredablick/ Sustend* skickade ut förfrågningsunderlag till entreprenörer gällande renovering av tak, fasad, fönster samt installation av solceller.

- Sustend AB är ett dotterbolag inom Bredablickgruppen som gick ihop med det bolag som tidigare hette Bredablick Fastighetspartner AB

Vi signerade entreprenöravtalet med Morneon. De har totalentreprenaden för fasadrenovering, takbyte, solceller, målning av fönster (även källarfönster), byte av balkongfronter och nya räcken till de franska balkongerna.

Inför renovering monterades det ett 32A trefasuttag.

Vi har sökt statligt stöd för solceller.

Fasaden besiktigades av Thyrens för att få en tydlig uppfattning om skicket på fogarna och de raka valven över fönster och dörrar.

Roland Larsson på Morneon har hållit ett informationsmöte för de boende via internet den 17/11, cirka 20 deltagare.

Vi höll ett startmöte med Morneon och Sustend den 7/12.

Måns Ekander
Ordförande

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

