

Årsredovisning

för

Brf Lokföraren

716419-9197

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lokföraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Lokföraren 8 bebyggdes 1987 av Diös Bygg AB, Norrtälje, och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 32 lägenheter och 1 gemensamhetslokal.

Dessutom finns i separata byggnader gemensamma utrymmen för cyklar, barnvagnar och fastighetsförråd.

På fastigheten finns även 29 öppna bilplatser försedda med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

8	st 2 rum och kök	
16	st 3 rum och kök	
8	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 680 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 799 982 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-14 bestått av:

Ordinarie	Margareta Jöngren	Ordförande
	Eva-Lena Lundman	
	Joakim Skans	
	Jenny Winnersjö	
	Pernilla Berggren	

Suppleant

Sonja Lundin

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie

Kerstin Engman

Valberedning

Snezana Norling

Jimmy Stark

Styrelsen har under året haft 7 st (7) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB f d RB Fastighetsägare, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Lennart Nordh samt Veteranpoolen.

Installation av fjärrvärme utfördes 1998.

Ommålning av samtliga bostadshus har skett 2008/2009.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2020 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 14 383 kronor vilket avser ny armatur till lyktstolparna.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 83 876 kronor och avser nya fläktar till två hus.

Summan föreslås att till sin helhet att belasta resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har ingen överlåtelse ägt rum. Föreningen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse under året.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 41 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Beslutad höjning om 5 % genomfördes i januari 2021.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning(tkr)	2 043	2 043	1 948	1 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	528	-42	551	397
Soliditet (%)	24,7	22,1	21,7	19,0
Kassalikviditet (%)	302,5	287,8	296,1	269,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	551	396	427
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 815	2 406	1 855	1 458
Årsavgift bostäder kr/kvm bostadsyta	731	731	696	696
Lån kronor per kvm yta	5 116	5 275	5 434	5 593

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 699 895
årets vinst	527 927
	2 227 822

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	527 927
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 699 895
	2 227 822

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	586 000	2 406 374	1 151 313	-42 419
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll				
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-591 001	591 001	
Balanseras i ny räkning			-42 419	42 419
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				527 927
Belopp vid årets utgång	586 000	1 815 373	1 699 894	527 927

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 043 120	2 043 020
Övriga rörelseintäkter		1 342	7 565
Summa rörelseintäkter		2 044 462	2 050 585
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-893 309	-1 437 833
Övriga externa kostnader	5	-63 080	-84 950
Personalkostnader	6	-167 220	-169 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 070	-176 070
Summa rörelsekostnader		-1 299 679	-1 868 671
Rörelseresultat		744 783	181 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 488	1 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 344	-225 817
Summa finansiella poster		-216 856	-224 333
Resultat efter finansiella poster		527 927	-42 419
Resultat före skatt		527 927	-42 419
Årets resultat		527 927	-42 419

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 285 955	16 462 025
Summa materiella anläggningstillgångar		16 285 955	16 462 025
Summa anläggningstillgångar		16 285 955	16 462 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		11 769	0
Övriga fordringar	8	9 247	514 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	62 090	63 696
Summa kortfristiga fordringar		83 106	578 610
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 349 031	1 490 771
Summa kassa och bank		2 349 031	1 490 771
Summa omsättningstillgångar		2 432 137	2 069 381
SUMMA TILLGÅNGAR		18 718 092	18 531 406

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Yttre reparationsfond		1 815 373	2 406 374
Summa bundet eget kapital		2 401 373	2 992 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 699 895	1 151 313
Årets resultat		527 927	-42 419
Summa fritt eget kapital		2 227 822	1 108 894
Summa eget kapital		4 629 195	4 101 268
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 284 873	13 711 017
Summa långfristiga skulder		13 284 873	13 711 017
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	426 144	426 144
Leverantörsskulder		25 495	24 330
Skatteskulder		2 355	827
Övriga skulder	12	86 381	51 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	263 649	216 560
Summa kortfristiga skulder		804 024	719 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 718 092	18 531 406

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	33 200	33 600
Årsavgifter bostäder	1 960 032	1 960 032
Kabel-TV / Internet	50 688	50 688
Hysesbortfall ./.	-800	-1 300
Övriga ersättningar och intäkter	1 342	7 565
	2 044 462	2 050 585

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	14 383	33 018
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	83 876	591 001
	98 259	624 019

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	76 324	0
Energideklarationer	0	7 500
Yttre skötsel / Snöröjning	5 692	25 367
Fastighetsel	32 663	32 231
Uppvärmning	251 688	248 457
Vatten	223 261	201 942
Sophämtning	38 191	36 900
Fastighetsförsäkring	58 430	54 381
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	99 900
Kabel-TV / Internet	63 072	63 072
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 728	44 064
	795 049	813 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	11 146	8 867
Förvaltningsarvode	51 150	50 265
Övriga externa tjänster/kostnader	0	12 139
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	13 679
Bankkostnader	783	0
	63 079	84 950

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	87 500	89 000
Löner till fastighetsskötare	57 120	56 358
Sociala avgifter	22 400	22 057
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	2 402
	167 220	169 817

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 726 000	17 726 000
Ingående anskaffningsvärden mark	1 320 000	1 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 046 000	19 046 000
Ingående avskrivningar	-2 583 975	-2 407 905
Årets avskrivningar	-176 070	-176 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 760 045	-2 583 975
Utgående redovisat värde	16 285 955	16 462 025
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	2 948 000	2 948 000
	16 148 000	16 148 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	3 359	243
Avräkningskonto Simpleko AB	5 888	514 671
	9 247	514 914

Avräkningskonto Simpleko AB avslutades 2020-12-31.
Medel överflyttat till SEB under januari 2021.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 322	47 928
Förutbetald kabel-TV	15 768	15 768
	62 090	63 696

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,2	2021-09-01	3 337 690	3 438 834
Stadshypotek AB	1,63	2023-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	1,70	2025-09-30	4 373 327	4 698 327
			13 711 017	14 137 161
Kortfristig del av långfristig skuld			-426 144	-426 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 580 297 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 460 000	18 460 000
	18 460 000	18 460 000

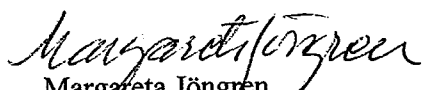
Not 12 Övriga skulder

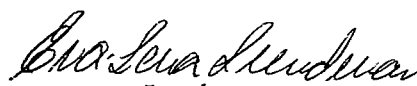
	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	26 519	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	16 661	0
Inre reparationsfond	37 313	51 260
	80 493	51 260

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 349	18 136
Förskottsbetalda hyror och avgifter	178 428	144 640
Upplupna vatten avgifter	19 835	19 697
Upplupna uppvärmningskostnader	28 325	26 384
Upplupna elavgifter	2 873	0
Upplupna reparationer och underhåll	8 824	0
Upplupna renhållningsavgifter	8 014	7 702
	263 648	216 559

Rimbo 2020 0029


Margareta Jöngren


Eva-Lena Lundman


Pernilla Berggren


Senja Lundin
Joakim Skans


Jenny Winnersjö

Min revisionsberättelse har lämnats .


Kerstin Engman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Lokförarens räkenskaper och förvaltning får efter slutförd revision avgiva följande berättelse för verksamheten tiden 2020-01-01 - 2020-12-31.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning samt övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande bokföringen föreslår jag föreningsstämman

**att fastställa balansräkningen som slutade på kr 18.718.092
att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.**

Rimbo den 29 mars 2021



Kerstin Engman