

Bostadsrättsföreningen Loket 24

Org.nr: 769603-6420

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

M-L

VÅ
PZ

RP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Locket 24, organisationsnummer 769603-6420, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Styrelse

Ordförande	Viktor Lennermo
Ledamot	Therése Johansson
Ledamot	Nicklas Zohoori
Ledamot	Peter Palmgren
Ledamot	Matilda Lindblom

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1929
Ombyggnadsår: 1999
Värdeår: 1976

Fastighetsbeteckning: Locket 24

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	13	374
3 rok	2	242
Summa	15	616

Totalyta (m²): 716

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	100

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ventilationsåtgärder påbörjades, arbete färdigt i början av 2021. Samtliga anmärkningar från OVK i Mars åtgärdas.
- Fönsterrenovering under hösten. Uppgradering av befintliga glas i innerbågar med energiglas samt ljudglas emot gatan. Totalt 30st partier och 54st fönsterbågar.
- Föreningen tog ett lån hos Handelsbanken på 500 000kr för att finansiera ovanstående samt takrenovering och upprustning av entré/framsida under 2021. Lånet är bundet till 1% över 4år.
- Radonmätning utfördes under vintern 2019/2020 med godkänt resultat.
- Fastighetsskötsel sköts utav Energibevakning AB medan städning fortsättningsvis sköts utav föreningens medlemmar.

V.L. M.L.
N2
FR

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 19
Tillkommande medlemmar under året 4
Avgående medlemmar under året 3
Under året har 3 överlåtelser skett.

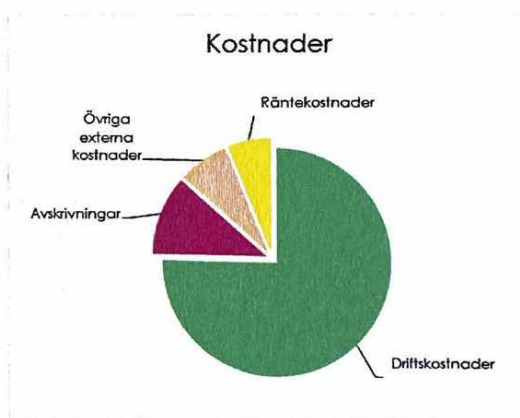
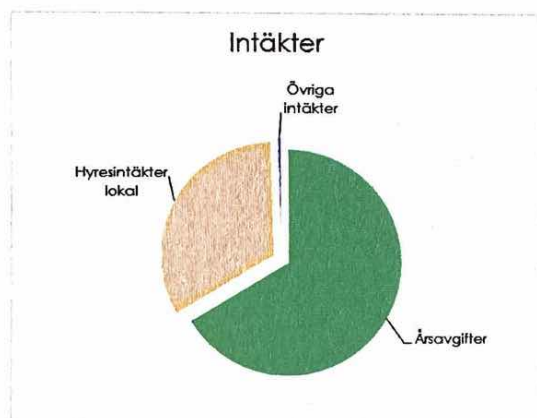
15 bostadsrätter

20 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	489	484	483	481
Resultat efter finansiella poster, tkr	-252	58	110	-191
Soliditet ¹ , %	54	58	57	57
Balansomslutning, tkr	9 765	9 511	9 456	9 314
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	529	529	529	529

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



M.L
V.L M2
PP

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 770 044	1 734 955	409 867	-1 482 231	57 844
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			80 784	-80 784	
Balanseras i ny räkning				57 844	-57 844
Årets resultat					-252 041
Belopp vid årets utgång	4 770 044	1 734 955	490 651	-1 505 171	-252 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 505 171
Årets resultat	-252 041
Totalt	-1 757 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	80 784
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 000
Balanseras i ny räkning	-1 629 996
Totalt	-1 757 212

Förslag på ianspråktagande av fond för yttre underhåll på 208 000 kr avser fönsterrenovering.

V.L. M.L.
M2
fp

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	488 640	483 804
Övriga rörelseintäkter		2 100	600
Summa Rörelseintäkter		490 740	484 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-559 349	-226 865
Övriga externa kostnader	3	-54 019	-60 624
Avskrivningar		-83 760	-83 134
Summa Rörelsekostnader		-697 128	-370 623
RÖRELSERESULTAT		-206 388	113 781
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 653	-55 937
Summa Finansiella poster		-45 653	-55 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 041	57 844
RESULTAT FÖRE SKATT		-252 041	57 844
ÅRETS RESULTAT		-252 041	57 844

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 120 349	8 988 597
Inventarier, verktyg och installationer	5	23 185	30 697
Summa materiella anläggningstillgångar		9 143 534	9 019 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 143 534	9 019 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 279	0
Övriga fordringar		15 264	14 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	12 967	12 210
Summa kortfristiga fordringar		29 510	26 363
Kassa och bank			
Kassa och bank		592 344	464 990
Summa kassa och bank		592 344	464 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		621 854	491 353
SUMMA TILLGÅNGAR		9 765 388	9 510 647

V.L. M.L.
N2
PP

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 504 999	6 504 999
Fond för yttre underhåll		490 651	409 867
Summa bundet eget kapital		6 995 650	6 914 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 505 171	-1 482 231
Årets resultat		-252 041	57 844
Summa fritt eget kapital		-1 757 212	-1 424 387
SUMMA EGET KAPITAL		5 238 438	5 490 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 395 000	3 895 000
Summa långfristiga skulder		4 395 000	3 895 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 147	27 873
Skatteskulder		6 404	4 513
Övriga skulder		36 300	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	70 099	56 782
Summa kortfristiga skulder		131 950	125 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 765 388	9 510 647

V.L. M.L.
8 (12) NZ
PP

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarie	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	325 980	325 980
Hysesintäkter lokaler	146 412	144 096
Fastighetsskatt	16 248	13 728
Totalt nettoomsättning	488 640	483 804

Not 2. Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	18 136	22 255
Uppvärmning	81 052	86 559
Vatten	19 882	18 939
Sophämtning	16 231	15 049
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	24 556	0
Energideklaration	8 119	0
Fastighetsskötsel	32 083	20 963
Bredband	0	0
Kabel-TV	3 016	2 970
Försäkring	11 005	10 252
Försäkringsskador	17 276	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 715	41 935
Förbrukningsmaterial	0	1 176
Förbrukningsinventarier	0	739
Reparation och underhåll	285 278	6 028
Totalt driftkostnader	559 349	226 865

V.L. M.L.
R
P.P.

Not 3. Övriga externa kostnader	2020	2019
Övriga medlemsavgifter	4 190	4 110
Arvode ekonomisk förvaltning	34 914	34 374
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 124
Revisionsarvode	9 910	9 716
Bankkostnader	2 111	2 031
Övriga administrativa kostnader	2 894	1 082
Föreningsomkostnader	0	700
Övriga omkostnader	0	5 487
Totalt övriga externa kostnader	54 019	60 624

Not 4. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 624 500	7 624 500
Anskaffningsvärde mark	2 825 500	2 825 500
Inköp	208 000	0
Utgående anskaffningsvärden	10 658 000	10 450 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 461 403	- 1 385 155
Årets avskrivningar	- 76 248	- 76 248
Utgående avskrivningar	-1 537 651	-1 461 403
Utgående redovisat värde	9 120 349	8 988 597
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 784 000	8 784 000
Taxeringsvärde mark	18 144 000	18 144 000
	26 928 000	26 928 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	54 119	16 536
Inköp	0	37 583
Utgående anskaffningsvärden	54 119	54 119
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 23 422	- 16 536
Årets avskrivningar	- 7 512	- 6 886
Utgående avskrivningar	-30 934	-23 422
Utgående redovisat värde	23 185	30 697

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring IF	5 832	5 173
FRUBO AB	2 855	2 847
Bostadsrätterna	4 280	4 190
Summa	12 967	12 210

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek 268204	rörligt	1,00 %	3 895 000	3 895 000
Stadshypotek 455157	2024-10-30	0,98 %	500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 395 000	3 895 000

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 4 395 000 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 366	14 282
Förskottsbet avgift/hyra	42 375	26 133
Stockholm Exergi	10 272	8 967
Fortum Ellevio	1 604	832
LL Bolagen	0	249
Stockholm Vatten	5 482	5 136
AB Energibevakning	0	1 183
Summa	70 099	56 782

V.L. M.L.
M
PP

Not 9. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa:	7 000 000	7 000 000

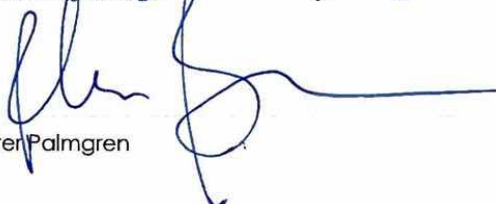
Underskrifter

Stockholm den 19, 5 2021


Viktor Lennermo

Har ej signerat pga sjukdom
Therése Johansson


Nicklas Zohoori


Peter Palmgren


Matilda Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-25
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

V.L. M.L.
12 (12) MZ
RP

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Loket 24
Org. nr. 769603-6420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

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 uppger, 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping

25 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor