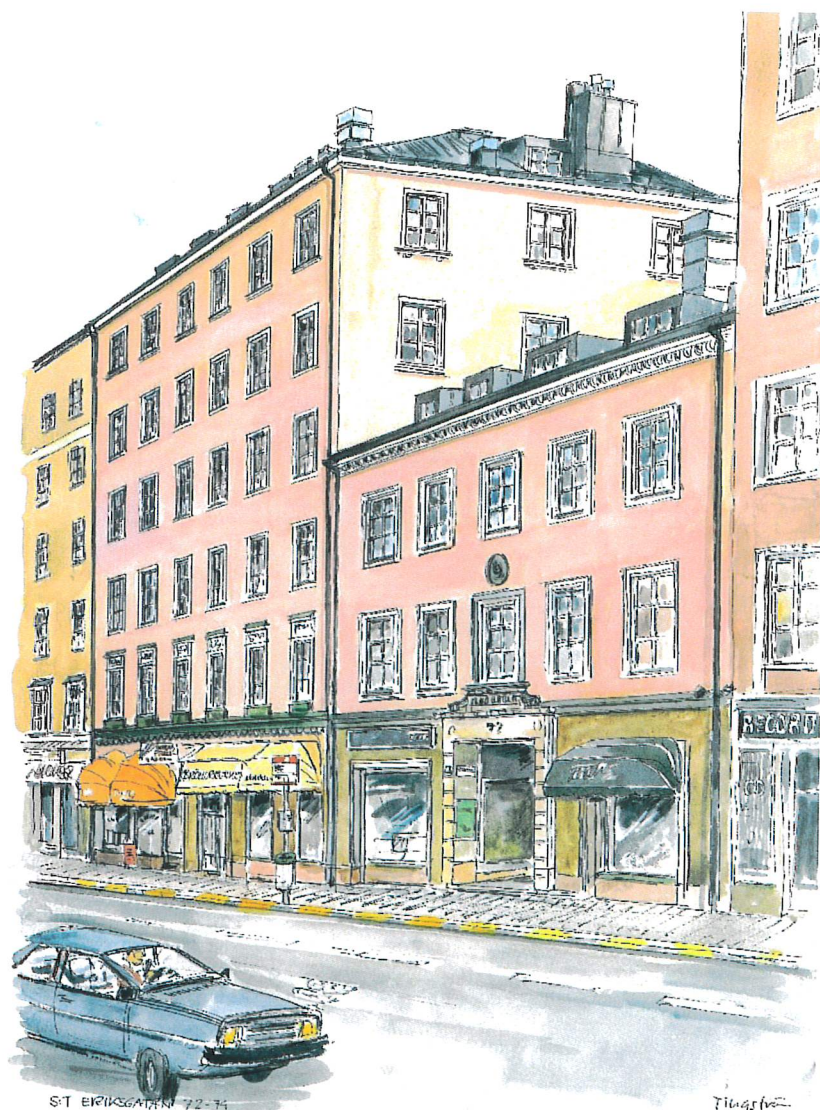




ST ERIKSGATAN 72-74

Flingsbo



ÅRSREDOVISNING

Brf Loket 35-36

Org nr 769600-6787

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens nittonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 registrerades hos Bolagsverket 1995-01-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomisk plan upprättades 2002-06-03 och registrerades 2002-06-13.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-03-10.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avseende fastighetsunderhåll under 2020 så beslutade stämman i maj att flytta fram planerade underhållsåtgärder i enlighet med beslutad underhållsplan från 2018. Fastighetsunderhåll och renoveringar har under 2020 genomförts i enlighet med årets budget. Dessa underhåll har omfattat bland annat påbörjat arbete med injustering av frånluftsfläktar och reparation av ventilationsanläggning i lokal. Med anledning av Covid-19 så har föreningen undvikt arbete och övriga åtgärder som innebär tillgång till lägenheterna. Föreningen har inga kända akuta åtgärder i lägenheterna, och kommer under 2021, i den mån det är möjligt, att fortsätta undvika arbete som kräver tillgång till lägenheterna.

Underhållsåtgärder för 2021 är planerade att omfatta; injustering av fastighetens frånluftsfläktar, renovering av ventilationsanläggning i lokal samt renovering av lokal i atlastrappan. Föreningen har avsatt egna medel för dessa underhållsåtgärder.

Styrelsen ser fram emot ett spännande 2021.

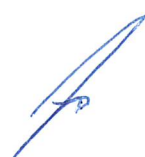
Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-28.

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| - Jonas Danielsson | ordförande t o m 2021 |
| - Daniel Spasic | kassör t o m 2022 |
| - Linda Söderberg Rikoll | sekreterare t o m 2021 |
| - Jeanette Hallenius | ledamot t o m 2021 |
| - Elin Gänge | ledamot t o m 2021 |
| - Helen Sjöberg | ledamot t o m 2021 |

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten.
Styrelsearvoden har ej utgått.



Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel
Håkan Andersson

ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rose-Marie Danielsson och Joakim Fyhn där Rose-Marie är sammankallande.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Locket 35 och Locket 36 med adresser S:t Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20, 113 20 Stockholm.

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1927/28 och totalrenoverade 1983/84, innehåller 47 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 934 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	22	17	7	1	47
S:a yta	1 022	1 136	621	155	2 934

Dessutom innehåller byggnaderna 8 st lokaler om totalt ca 517 m².

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hysesrätt	Vakant	Summor
Bostäder	2 841	93	0	2 934
Lokaler	0	517	0	517
Summor	2 841	610	0	3 451

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller bla. Brand, vatten, inbrott, glas samt sanering av bostadsohyra. Rättsskydd samt styrelseansvarförsäkring ingår också.

Taxeringsvärdena 2020 uppgår till 135 380 000 kr (föregående år 135 380 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 600	6 050	49 650
Mark	80 400	5 330	85 730
Summor	124 000	11 380	135 380

Utförda reparationer och underhållsarbeten

Föreningen har en uppdaterad handbok över fastigheten där samtliga renoveringar är beskrivna. Handbok utdelas från styrelsen på begäran.

Årets löpande reparationer uppgår till ca 306 tkr (föreg år ca 123 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 tkr (ca 1 438 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Föreningens underhållsplan

Planerade underhållsarbeten under 2021 är budgeterat till 500 tkr och åtgärderna kan sammanfattas enligt följande;

- Injustering av fastighetens frånluftsfläktar.
- Renovering av ventilationsanläggning lokal.
- Renovering av lokal i atlastrappan.

Kostnaden för att utföra underhållsarbeten 2021 tas från egna medel.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB. När det gäller hyresavtal, överlåtelse, besiktningar lokaler/lägenheter samt föreningens ombyggnationer med tillhörande fastighets utveckling och bevakning av renoveringar i huset från medlemmar, så har det ombesörjts av föreningens ordförande Jonas Danielssons bolag Danielssons Entreprenad AB DEAB. Bolaget har utfört dessa tjänster sen 2003 i föreningen med gott förvaltningsresultat över tiden för medlemmarna och övriga hyresgäster. Ersättningen för dessa tjänster utförda av DEAB har under 2020 varit 18 625 kr. Budget för kommande projekt, fram till 2023, där DEAB kommer att anlitas beräknas till 75 000 kr (ca 25 000 kr per år). Budget för de projekt som planeras fram till 2023 och som föreningen avser att utföra i samråd med DEAB, beslutas årligen på föreningsstämman innan någon åtgärd tas.

Fastighetsstädning har ombesörjts av av Erkinsson AB.

Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 400 000 kr (400 000 kr).

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 7 800 000 kr (föreg år 8 200 000 kr).

Uttagna panter 27 027 500 kr varav ställda 11 300 000 kr samt i eget förvar 15 727 500 kr.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens e-post är info@brfloket35-36.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

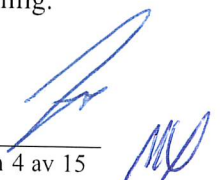
Av 47 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 45 st med bostadsrätt samt 2 st med hyresrätt. Den ena hyresrätten hyrs ut fr o m 2020-02-01 t o m 2022-12-31. Därefter avser föreningen att ombilda lägenheten till bostadsrätt enligt stämmans beslut 2019. Se not 8.

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om f n 1 500 kr, i avgiften inkluderat kostnad för ny dörrskylt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd uppläts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehåses med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.



Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56	56
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 12	- 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	56

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 579 684	2 602 322	2 704 428	2 723 515
Resultat efter finansiella poster	485 803	- 929 535	- 770 886	341 296
Balansomslutning	72 333 571	72 227 806	73 899 235	74 554 618
Kassa och bank	2 164 162	1 583 487	3 025 283	3 268 046
Soliditet	88%	87%	87%	87%
Belåningsgrad	5,8%	6,1%	9%	9%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	2 746	2 886	3 027	3 168
Skuldkvot	2,9	3,1	3,1	3,3
Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12	392	392	426	483
Bostadshyra kr/m ² /år, per 31/12	2 028	1 683	1 559	1 559
Värme kr/m ² (tot), löp. pris	131	140	137	139
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	272	283	114	258

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 029 292	14 032 460	446 015	- 356 155	- 929 535	63 222 077
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			406 140	- 406 140		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 446 015	446 015		
Balanseras i ny räkning				- 929 535	929 535	
Årets resultat					485 803	485 803
Belopp vid årets utgång	50 029 292	14 032 460	406 140	- 1 245 815	485 803	63 707 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 245 815
Årets resultat	485 803
Summa	- 760 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	406 140
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 166 152
Summa	- 760 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.



Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 579 684	2 602 322
Övriga rörelseintäkter	2	<u>154 064</u>	<u>61 092</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 733 748	2 663 414
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 702 550	- 3 029 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 454 473</u>	<u>- 468 307</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 157 023	- 3 497 709
<i>Rörelseresultat</i>		576 725	- 834 295
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 90 922</u>	<u>- 95 240</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 90 922	- 95 240
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		485 803	- 929 535
<i>Årets resultat</i>		485 803	- 929 535



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	69 920 856	70 359 073
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>16 253</u>	<u>32 509</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 937 109	70 391 582
Summa anläggningstillgångar		69 937 109	70 391 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 519	30 623
Övriga fordringar		23 878	14 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>206 903</u>	<u>207 939</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		232 300	252 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 164 162</u>	<u>1 583 487</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 164 162	1 583 487
Summa omsättningstillgångar		2 396 462	1 836 224
SUMMA TILLGÅNGAR		72 333 571	72 227 806



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 061 752	64 061 752
Fond för yttre underhåll		<u>406 140</u>	<u>446 015</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		64 467 892	64 507 767
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 245 815	- 356 155
Årets resultat		<u>485 803</u>	<u>- 929 535</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 760 012	- 1 285 690
SUMMA EGET KAPITAL		63 707 880	63 222 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	4 120 000	7 800 000
Övriga skulder	9	<u>98 910</u>	<u>174 750</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 218 910	7 974 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	3 680 000	400 000
Leverantörsskulder		104 360	83 455
Skatteskulder	10	35 918	23 771
Övriga skulder		97 607	77 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>488 896</u>	<u>446 658</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 406 781	1 030 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 333 571	72 227 806

Finansieringsanalys

	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	576 725	- 834 295
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>454 473</u>	<u>468 307</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 031 198	- 365 988
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 90 922	- 95 240
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	940 276	- 461 228
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	20 437	17 234
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>3 375 802</u>	<u>- 460 394</u>
Förändring av rörelsekapitalet	3 396 239	- 443 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 336 515	- 904 388
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 255 908</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 255 908
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	4 336 515	- 1 160 296
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 3 755 840</u>	<u>- 281 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 3 755 840	- 281 500
Årets kassaflöde	580 675	- 1 441 796
Likvida medel vid årets början	<u>1 583 487</u>	<u>3 025 283</u>
Likvida medel vid årets slut	2 164 162	1 583 487
Varav kassa och bank	2 164 162	1 583 487
Varav kortfristiga placeringar	0	0

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 406 140 kr motsvarande 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Allmänt underhåll, målning, fasadrenov ca 1 064 tkr	200 år
Fastighetsförbättringar 2005, 2012	Byggnation av 11 balkonger ca 1 276 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2012	Ny undercentral ca 583 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Byggnation av 2 balkonger ca 538 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2014	Ny bostadslägenhet ca 1 033 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2014	Nya entrépartier lokaler ca 156 tkr	20 år

Fastighetsförbättringar 2015	Ombyggnad lgh ca 884 tkr, lokaler ca 507 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2016	Ny föreningslokal	20 år
Fastighetsförbättringar 2019	Balkong	50 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 113 016	1 113 016
Hysesintäkter bostäder	178 289	106 986
Hysesintäkter lokaler	1 371 665	1 382 320
Hysesförlust lokaler	- 83 286	0
Summa	2 579 684	2 602 322

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Utdelning Brandkontoret	45 990	40 515
Avgifter andrahandsuthyrning	0	11 577
Gästrumshyror	49 447	0
Övriga intäkter	484	0
Erhållet hyresstöd	41 643	0
Överlåtelseavgifter	16 500	9 000
Summa	154 064	61 092

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård	147 148	156 414
Hisstillsyn	6 410	6 373
Snöröjning	9 215	9 215
Elavgifter	58 456	60 975
Fjärrvärme	452 748	484 555
Sotning	5 585	0
Vatten	58 011	59 496
Städning	46 560	49 464
Renhållning hushållssopor	40 189	36 171
Renhållning grovsopor	26 792	25 040
Klottersanering	0	2 624
Reparationer fastigheten	306 570	123 323
Övriga fastighetskostnader	15 475	18 547
Fastighetsavgift/-skatt	180 963	178 519
Fastighetsförsäkring	62 428	60 557
Kabel-TV och bredband	<u>160 566</u>	<u>160 333</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 577 116	1 431 606

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	65 002	63 074
Revision	17 793	15 648
Övriga förvaltningskostnader	17 082	77 369
Bankavgifter	3 213	2 817
Advokatkostnader	<u>22 344</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	125 434	158 908

<i>Summa driftskostnader</i>	1 702 550	1 590 514
<i>Underhållskostnader</i>		
Reparation fasad (2019)	0	45 002
Allm. underhåll gård, tvättstuga, förråd (2019)	0	194 548
Renovering av lgh 2026 till 2 rok (2019)	0	1 199 338
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	1 438 888

Summa	1 702 550	3 029 402
--------------	------------------	------------------

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 717 053	75 461 145
Inköp	0	255 908
Utgående anskaffningsvärden	75 717 053	75 717 053
Ingående avskrivningar	- 5 357 980	- 4 905 929
Årets avskrivningar	- 438 217	- 452 051
Utgående avskrivningar	- 5 796 197	- 5 357 980
Redovisat värde	69 920 856	70 359 073
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	49 650 000	49 650 000
Mark	85 730 000	85 730 000
Summa	135 380 000	135 380 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 557	162 557
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	162 557	162 557
Ingående avskrivningar	- 130 048	- 113 792
Årets avskrivning	- 16 256	- 16 256
Utgående avskrivningar	- 146 304	- 130 048
Redovisat värde	16 253	32 509

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Elektrorelä, prognosstyrning o. service per sep	15 993	15 993
Com hem, larm fjärrvärmecentral per mars	346	345
Com hem, kabel-TV per mars	39 019	39 009
Hissen, tillsynsavgift per juni	2 530	2 530
Utgående moms kv 1	84 390	87 634
Brandkontoret, försäkring per december	64 625	62 428
Summa	206 903	207 939

Not 7 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	715 070	183 487
Handelsbanken gästrumshyror	49 092	0
Handelsbanken e-kapitalkonto	1 400 000	1 400 000
Summa	2 164 162	1 583 487

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,26	2022-12-01 5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,19	2022-07-30 4 år	160 000	1 280 000	1 440 000
Stadshypotek	1,00	2021-07-30 3 år	200 000	1 600 000	1 800 000
Stadshypotek	1,00	2021-07-30 3 år	40 000	1 920 000	1 960 000
Summa			400 000	7 800 000	8 200 000
varav långfristig del				4 120 000	7 800 000
varav kortfristig del				3 680 000	400 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. När det gäller lån om 3 000 tkr som förfaller 22-12-01 avser föreningen att amortera detta lån i samband med att lägenhet 2026 om 2 rok ombildas till bostadsrätt enligt stämmans beslut 2019.
Ev. rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	5,8 %	6,1 %
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 746	2 886

Not 9 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdeposit lokal 6045 Creators (inbet 2020)	98 910	0
Hysesdeposit lokal 6047 RTH (inbet 2019)	0	118 500
Hysesdeposit lokal 6049	0	56 250
Summa	98 910	174 750

Not 10 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	178 519	178 519
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	180 963	0
Inbetald preliminärskatt	- 323 564	- 154 748
Summa	35 918	23 771

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad DEAB	0	42 461
Beräknad upplupen juristkostnad	0	30 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	8 490	0
Upplupen kostnad ventilationsarbeten	28 711	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	59 535	58 710
Upplupen kostnad grovsopor	2 061	2 061
Upplupen kostnad elavgifter	9 113	8 884
Upplupen bankavgift	462	440
Upplupen kostnad vatten	10 141	10 046
Upplupen kostnad sophämtning	10 047	9 052
Förutbetalda avgifter och hyror	343 336	269 004
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	16 000
Summa	488 896	446 658

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 300 000	11 300 000
Summa ställda säkerheter	11 300 000	11 300 000

Stockholm den 27 / 2 2021.



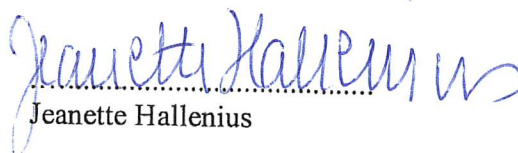
Jonas Danielsson
Ordförande

DocuSigned by:
Daniel Spasic
F8E7D37310100447

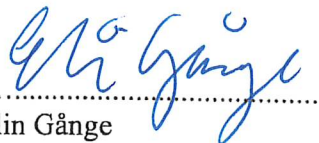
Daniel Spasic



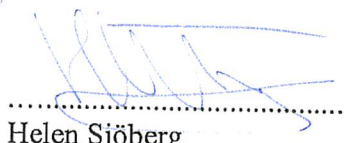
Linda Söderberg Rikoll



Jeanette Hallenius



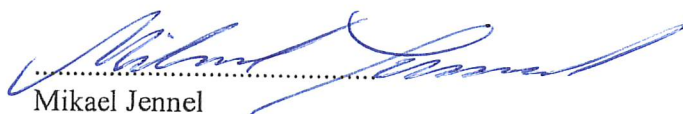
Elin Gänge



Helen Sjöberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2021.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Locket 35-36

Org.nr 769600-6787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Locket 35-36 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 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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Locket 35-36 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Stockholm den 5 mars 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	1113,0	1113,0	1113,0	1113,0	1292,3	1369,0	1335,3
Hysesintäkter bostäder	188,6	178,3	177,3	107,0	145,0	160,4	221,8
Hysesintäkter lokaler	1429,9	1288,4	1000,0	1382,3	1267,2	1194,2	1133,5
Kabel-TV avgift	0	0	0	0	0	0	36,7
Övriga intäkter	45,0	154,0	40,0	61,1	58,2	44,2	36,9
S:a intäkter	2776,5	2733,7	2330,3	2663,4	2762,7	2767,8	2764,2
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snö	-173,0	-156,3	-171,0	-165,6	-141,8	-137,9	-141,3
Hisstillsyn	-7,0	-6,4	-7,0	-6,4	-6,3	-6,3	-3,9
Elavgifter	-63,0	-58,4	-68,0	-61,0	-55,8	-49,4	-49,7
Fjärrvärme	-490,0	-452,7	-505,0	-484,6	-473,0	-480,1	-492,7
Sotning	0	-5,6	0	0	0	0	-1,8
Vatten	-56,0	-58,0	-63,0	-59,5	-58,2	-45,9	-56,9
Städning, klotter	-60,0	-46,6	-70,0	-52,1	-81,4	-69,4	-56,8
Renhållning hushållssopor	-42,0	-40,2	-42,0	-36,2	-35,2	-38,8	-39,4
Renhållning grovsopor	-27,0	-26,8	-25,0	-25,0	-29,4	-17,3	-16,8
Löpande reparationer fastighet	-300,0	-306,6	-300,0	-123,3	-89,8	-116,9	-61,6
Övr fastighetskostnader	-20,0	-15,5	-20,0	-18,5	-20,0	-13,8	-18,9
Fastighetsskatt	-182,4	-181,0	-181,0	-178,5	-154,5	-153,5	-151,3
Fastighetsförsäkring	-64,6	-62,4	-62,4	-60,6	-59,4	-59,4	-55,3
Kabel-TV o. bredband	-162,0	-160,6	-165,0	-160,3	-150,0	-143,0	-111,1
Förvaltning	-63,0	-65,0	-63,0	-63,1	-62,1	-70,8	-69,5
Revision	-17,0	-17,8	-16,0	-15,6	-15,6	-15,5	-15,5
Övriga förvaltningskostnader	-20,0	-17,1	-20,0	-77,4	-603,7	-72,2	-111,6
Bankavgifter	-3,1	-3,2	-2,8	-2,8	-2,7	-6,4	-7,0
Advokatkostnader	-20,0	-22,3	-20,0	0	-119,8	-75,7	-43,3
S:a driftskostnader	-1770,1	-1702,5	-1801,2	-1590,5	-2158,7	-1572,3	-1504,4
Driftsresultat	1006,4	1031,2	529,1	1072,9	604,0	1195,5	1259,8
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0,3
Räntekostnader	-86,1	-90,9	-96,0	-95,2	-211,0	-305,2	-439,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-86,1	-90,9	-96,0	-95,2	-211,0	-305,2	-438,7
Kassaflöde från driftverksamhet	920,3	940,3	433,1	977,7	393,0	890,3	821,1
Underhållskostnader	-500,0	0	0	-1438,9	-700,6	-85,8	-766,6
Resultat före avskrivningar	420,3	940,3	433,1	-461,2	-307,6	804,5	54,5
Avskrivningar	-454,5	-454,5	-454,5	-468,3	-463,2	-463,2	-463,2
Redovisat resultat	-34,2	485,8	-21,4	-929,5	-770,8	341,3	-408,7