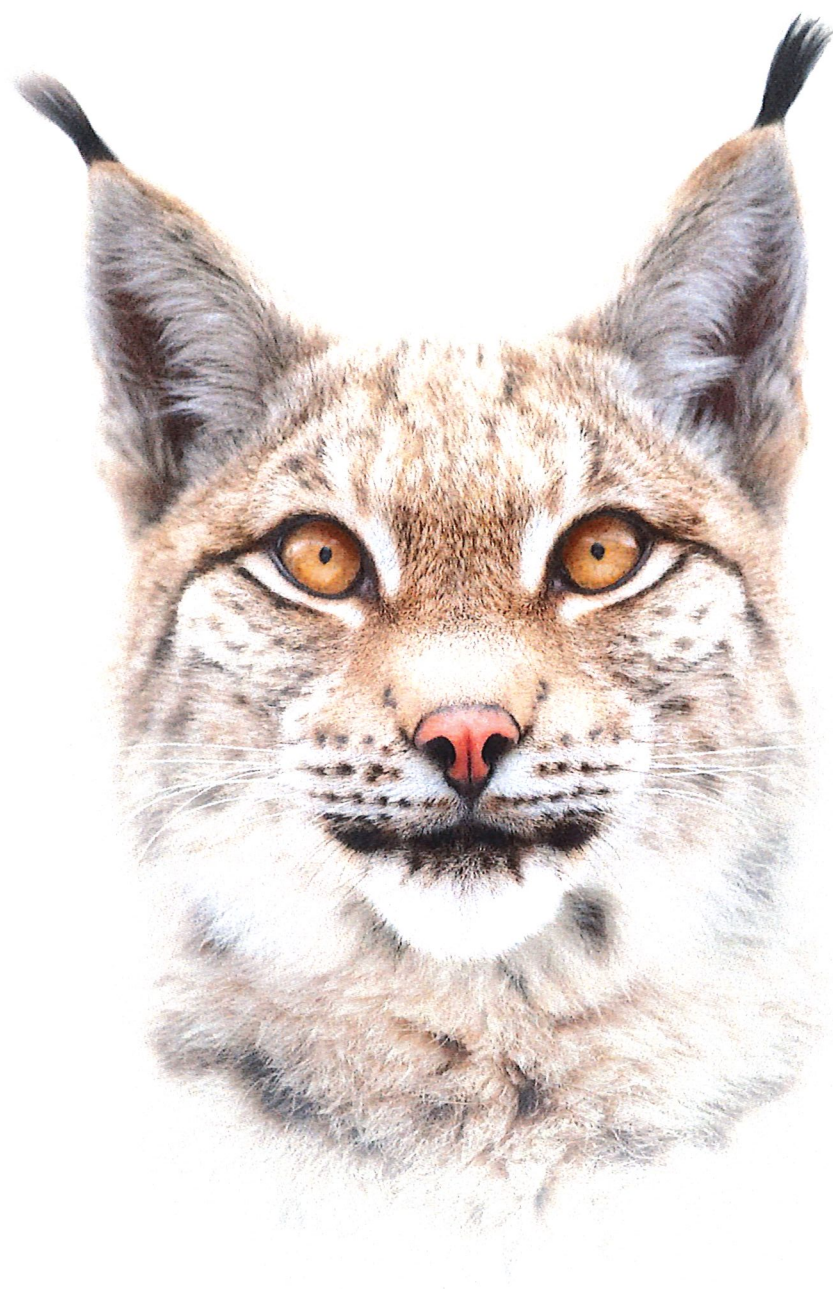

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Lokatten Göteborg
Org nr: 716408–9083



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Lokatten
Göteborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för kommande år är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 444 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 532 m², vilket motsvarar 4,38 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvsborg 116:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 123 lägenheter samt 1 174 kvm lokalyta, vilka hyrs ut som gruppboad. Dessutom finns en bostadsrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1993-1994.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	33
3 rum och kök	43
4 rum och kök	32
5 rum och kök	9
6 rum och kök	1
Summa:	123

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3
Garage	124
P-platser	22

Total bostadsarea	10 997 m ²
Total lokalaria	1 367 m ²
Varav uthyrningsbar yta	12 249 m ²

Årets taxeringsvärde	240 786 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	194 186 000 kr

Föreningens väsentliga lokaltal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Göteborgs Stad Västra	698	2021-09-30
Göteborgs Stad Västra	476	2020-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,7 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Toredammen tillsammans med Lokattsbackens samfällighetsförening och Halshornets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensam tillfartsväg.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 246 tkr och planerat underhåll för 805 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utvändig målning, plåtarbeten samt OVK	804 679

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Johansson	Ordförande	2021
Helena Petersson	Sekreterare	2021
Benny Jansson	Vice ordförande	2020
Rolf Stendahl	Ledamot	2020
Melina Van Meer	Ledamot	2021
Josefina Canderfalk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pehr Claesson	Suppleant	2021
Lucia Stan	Suppleant	2020
Rickard Vennström	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Sven Ridderström	Förtroendevald revisor
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Jan Perlander

Valberedning
Sven Ivarsson
Mikael Malm
Eva Perlander (sammankallande)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 363	11 298	11 236	11 192	11 609
Årets resultat	3 302	3 771	949	2 170	1 822
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 444	5 305	2 457	3 662	3 308
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	49	49	49	49
Balansomslutning	178 660	176 800	177 419	181 365	182 420
Soliditet %	44	43	41	39	38
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	754	755	755	755	795
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	69
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	246	234	226	241	246
Lån, kr/m ²	7 870	8 123	8 385	8 741	8 992

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 000 002	6 611 043	27 561 443	3 791 609
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 791 609	-3 791 609
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-804 678	804 678	
Årets resultat				3 301 799
Vid årets slut	38 000 002	6 806 365	31 157 730	3 301 799

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	31 353 053
Årets resultat	3 301 799
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	804 678
Summa	34 459 530

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

34 459 530

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 363 401	11 297 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 583	83 894
Summa rörelseintäkter		11 435 984	11 381 818
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 590 502	-3 060 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-761 787	-493 771
Personalkostnader	Not 6	-246 257	-269 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 142 327	-2 113 394
Summa rörelsekostnader		-6 740 872	-5 937 792
Rörelseresultat		4 695 112	5 444 027
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 504	33 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 690	9 556
Räntekostnader fastighetslån		-1 439 507	-1 695 477
Summa finansiella poster		-1 393 313	-1 652 417
Resultat efter finansiella poster		3 301 799	3 791 609
Årets resultat		3 301 799	3 791 609

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	170 367 097	172 427 836
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	854 503	61 091
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	510 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		171 731 599	172 488 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	349 000	349 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		349 000	349 000
Summa anläggningstillgångar		172 080 599	172 837 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 597	500
Övriga fordringar	Not 13	76 927	68 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	236 382	275 686
Summa kortfristiga fordringar		315 906	344 798
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 263 462	3 617 234
Summa kassa och bank		6 263 462	3 617 234
Summa omsättningstillgångar		6 579 368	3 962 031
Summa tillgångar		178 659 967	176 799 957

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	38 000 002	38 000 002
Fond för yttre underhåll	6 806 365	6 611 043
Summa bundet eget kapital	44 806 367	44 611 045
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	31 157 731	27 561 443
Årets resultat	3 301 799	3 791 609
Summa fritt eget kapital	34 459 530	31 353 053
Summa eget kapital	79 265 897	75 964 098
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	80 100 000
Summa långfristiga skulder	80 100 000	99 300 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 200 000
Leverantörsskulder		200 000
Skatteskulder		333 516
Övriga skulder	Not 17	55 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	19 662
Summa kortfristiga skulder	19 294 071	133 390
Summa eget kapital och skulder	178 659 967	176 799 957

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	101
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 295 204	8 289 699
Hyror, lokaler	1 689 936	1 657 616
Hyror, garage	685 440	688 640
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-38 100	-63 890
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder	722 521	717 459
Summa nettoomsättning	11 363 401	11 297 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Tvättstugeintäkter	1 680	1 680
Inkassointäkter	1 800	1 800
Övriga sidointäkter	25 700	26 860
Gästparkering	43 403	53 555
Summa övriga rörelseintäkter	72 583	83 894

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-804 678	-164 042
Reparationer	-246 237	-239 927
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-347 231	-306 311
Vägavgifter	-45 595	-42 926
Försäkringspremier	-92 368	-130 630
Kabel- och digital-TV	-119 146	-114 962
Återbäring från Riksbyggen	6 900	7 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 829	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	-18 228	-5 677
Bevakningskostnader	0	-4 853
Övriga utgifter, köpta tjänster	-734	-4 647
Snö- och halkbekämpning	-30 837	-53 248
Statuskontroll	-2 250	0
Förbrukningsinventarier	-32 373	-20 667
Fordons- och maskinkostnader	-6 135	-4 178
Vatten	-231 446	-216 731
Fastighetsel	-261 353	-233 092
Uppvärmning	-767 584	-839 415
Sophantering och återvinning	-214 723	-242 606
Förvaltningsarvode drift	-372 656	-444 300
Summa driftkostnader	-3 590 502	-3 060 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Fritidsmedel	-44 010	-13 784
Förvaltningsarvode administration	-361 439	-321 286
IT-kostnader	-7 703	-5 549
Styrelsearvode	-15 540	-12 530
Arvode, yrkesrevisorer	-20 862	-20 322
Inkassoavgifter	-3 144	-1 636
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 745	-20 754
Kontorsmateriel	-4 707	-4 123
Telefon och porto	-13 977	-15 643
Medlems- och föreningsavgifter	-7 440	-7 440
Serviceavgifter	0	-3 413
Konsultarvoden	-242 544	-10 408
Bankkostnader	-5 020	-2 270
Övriga externa kostnader	-18 655	-54 615
Summa övriga externa kostnader	-761 787	-493 771

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-91 566	-99 382
Övriga ersättningar	-27 610	-14 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-82 096	-92 039
Övriga kostnadsersättningar	-8 773	-17 241
Övriga personalkostnader	0	-2 800
Sociala kostnader	-36 212	-44 233
Summa personalkostnader	-246 257	-269 915

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning byggnader	-2 030 493	-2 030 493
Avskrivning markanläggningar	-7 313	-5 766
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 933	-22 933
Avskrivning maskiner och inventarier	-16 724	-16 724
Avskrivning installationer	-64 864	-37 478
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 142 327	-2 113 394

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening	33 504	33 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 504	33 504

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	192 220 008	192 220 008
Mark	17 342 000	17 342 000
Tillkommande utgifter	3 591 588	3 591 588
Markanläggningar	90 000	56 250
	213 243 596	213 209 846
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	0	33 750
	0	33 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 243 596	213 243 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 869 491	-35 838 998
Tillkommande utgifter	-2 912 378	-2 889 445
Markanläggningar	-33 891	-28 125
	-40 815 760	-38 756 568
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 030 493	-2 030 493
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 934	-22 934
Årets avskrivning markanläggningar	-7 312	-5 766
	-2 060 739	-2 059 193
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 876 499	-40 815 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 367 097	172 427 835
Varav		
Byggnader	152 320 023	154 350 516
Mark	17 342 000	17 342 000
Tillkommande utgifter	656 275	679 209
Markanläggningar	48 797	56 109
Taxeringsvärden		
Bostäder	223 000 000	180 000 000
Lokaler	17 786 000	14 186 000
Totalt taxeringsvärde	240 786 000	194 186 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 000 000</i>	<i>123 400 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	159 256	129 935
Installationer	299 601	299 601
	458 857	429 536
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	29 321
Installationer	875 000	0
	875 000	29 321
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 333 857	458 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-119 279	-102 555
Installationer	-278 487	-241 009
	-397 766	-343 564
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 724	-16 724
Installationer	-64 864	-37 478
	-81 588	-54 202
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-136 003	-119 278
Installationer	-343 351	-278 487
	-479 354	-397 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-479 354	-397 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	854 503	61 091
Varav		
Inventarier och verktyg	23 253	39 977
Installationer	831 250	21 114

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	0
<i>Årets förändring</i>		
Solcellsanläggning	291 250	0
Ombyggnad lokaler	218 750	0
Vid årets slut	510 000	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
698 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	349 000	349 000
Summa andra långfristiga fordringar	349 000	349 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	904	994
Fordran moms	680	0
Fordran Toredammens Samfällighet	75 343	67 618
Summa övriga fordringar	76 927	68 611

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 370	92 368
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 797	153 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 215	29 782
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 382	275 686

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	8 309	14 254
Bankmedel, SBAB-konto	4 831 770	2 519 415
Transaktionskonto, Swedbank	1 423 383	1 083 565
Summa kassa och bank	6 263 462	3 617 234

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	97 300 000	99 500 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 17 200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	80 100 000	99 300 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,42%	2023-11-23	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
**NORDEA	1,20%	2020-11-18	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
SEB	1,24%	2021-06-28	20 500 000,00	0,00	200 000,00	20 300 000,00
SWEDBANK	1,31%	2022-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
SBAB	1,68%	2026-03-09	20 000 000,00	0,00	2 000 000,00	18 000 000,00
Summa			99 500 000,00	0,00	2 200 000,00	97 300 000,00

*Senast kända räntesatser

****Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om totalt 17 000 000 som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.**

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	22 050	21 300
Skuld för moms	0	108 870
Skuld sociala avgifter och skatter	38 220	0
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Övrig skuld	708	3 100
Summa övriga skulder	61 098	133 390

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	142 885	129 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	189 021	0
Upplupna elkostnader	19 002	29 999
Upplupna vattenavgifter	19 651	18 420
Upplupna värmekostnader	109 521	197 729
Upplupna kostnader för renhållning	7 455	19 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 781	24 781
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 276 690	429 987
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 780 007	849 291

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000

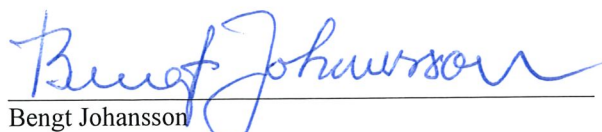
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

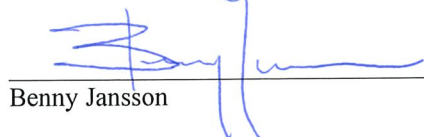
Ombyggnadsprojektet med att bygga om del av lokal till två nya bostadsrättslägenheter kommer att slutföras under 2020. Detta kommer att förväntas ge föreningen ett betydande likviditetsöverskott.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-



Bengt Johansson



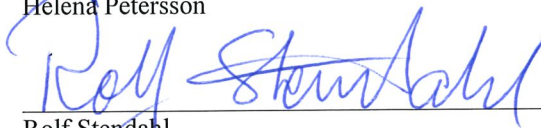
Benny Jansson



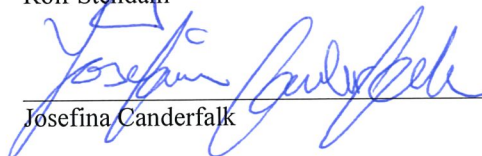
Melina Van Meer



Helena Petersson



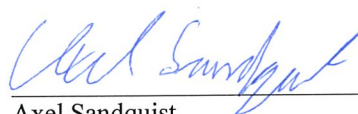
Rolf Stendahl



Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Sven Ridderström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg, org.nr 716408-9083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 misstag, 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

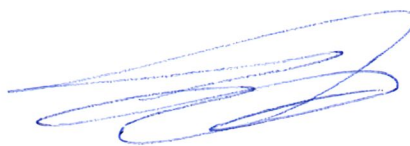
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 2020-03-20



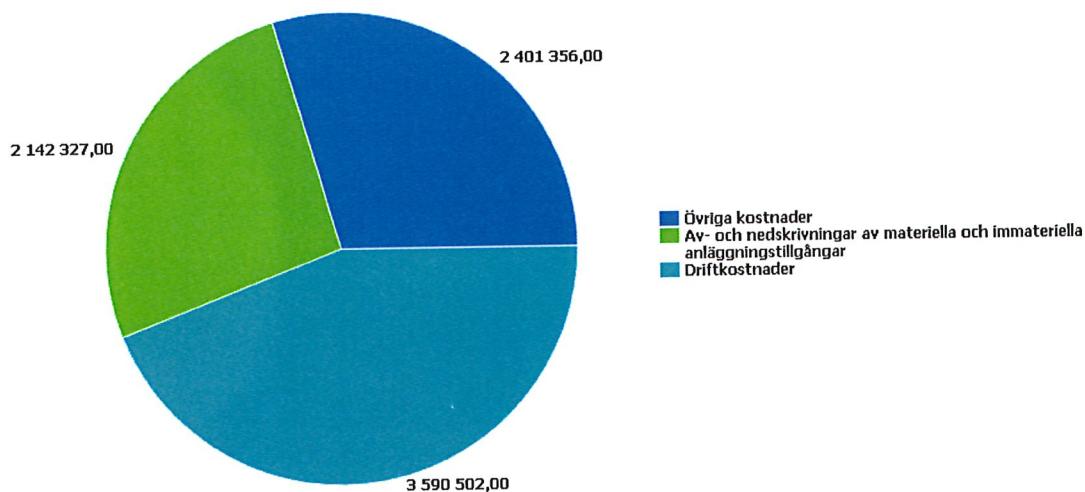
Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



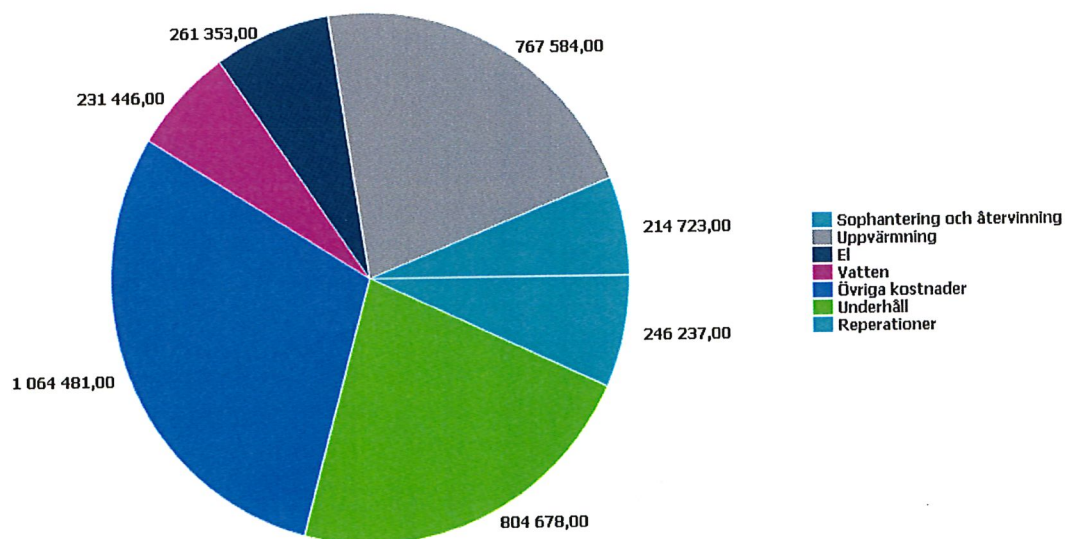
Sven Ridderström
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 590 502	3 060 711
Övriga externa kostnader	761 787	493 771
Personalkostnader	246 257	269 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 142 327	2 113 394
Finansiella poster	1 393 313	1 652 417
Summa kostnader	8 134 184	7 590 209



Driftskostnader



Styrelsens ord

Ordföranden har ordet.

Först o främst (som vanligt) tackar jag alla som på något sätt bidragit till föreningens välbefinnande. Ni som sköter blommor, rabatter, klipper gräs, hissar o halar flaggan m,m, gör en viktig insats, Stort Tack.

Vi får ofta beröm från utomstående som en välskött förening, detta är glädjande och är viktigt att vi håller levande.

Efter en ganska omständlig resa med byggnadsnämnd och LF (kommunen) är vi äntligen igång med ombyggnadsarbetena, allt skall vara klart till 1/5.

Som alla sett har vi under hösten installerat solceller på taken (LB 50-60), detta är nu klart o driftsatt, vi hoppas att detta ytterligare skall bidra till föreningens miljö o klimatarbete, målet är att sänka vår totala energiförbrukning (el o värme) för att uppnå energiklass C (idag D) det kommer även att behövas trimma våra värmesystem.

Föreningen har under året gjort underhåll o reparationsarbeten för ca; 1,000,000:- Underhållsplanen (30 år) är ju ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt.

Mål o visioner;

Att säkerställa hög kvalitet på våra byggnader genom periodiskt underhåll.

Att investera i ny teknik för att minimera våra driftskostnader.

Att vi alla hjälps åt att bli mer miljömedvetna genom att minska avfall o öka återvinning.

Att alla medlemmar hjälps åt att skapa en attraktiv boendemiljö genom att hålla rent o snyggt invändigt och utvändigt.

Ekonomi;

Som vi tidigare meddelat sänks avgiften för 2020 med 5%.

Resultatet för 2019 beräknas bli bättre än budget, vi har under året amorterat 2,200,000:- och har nu en kapitalskuld till bankerna på ca; 97,000,000:-

Vi har samlat på oss likviditet för att göra ombyggnadsarbeten för lägenheter o hyreslokaler, det mesta bör vi få tillbaks när vi säljer de 2 nya brf lägenheterna.

Vår skuld till banker är fortfarande över ”sverigesnittet”, så amortering av den är fortfarande prioriterad.

Riksbyggen Brf Lokatten

Ordförande

Bengt Johansson

RB BRF Lokatten Göteborg

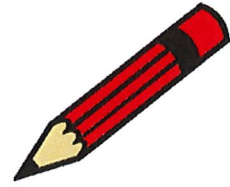
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lokatten Göteborg i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860