

# Årsredovisning 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, med säte i Järfälla kommun, med organisationsnummer 713200-0550, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1182 med adresser Vasavägen 69-89. Antalet bostadsrätter är 151. Den totala boytan är cirka 8 800 m<sup>2</sup>. Tomtytan är cirka 11 000 m<sup>2</sup>. Föreningen äger en lägenhet på 26 m<sup>2</sup>, som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar.

Under 2019 har 16 (16) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 32 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 182 (180) medlemmar.

## Förvaltningsorganisation

### 1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2020
Morgane Sarfati	D 31	ledamot/vice ordf	till stämman 2021
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2020
Aftab Nawaz Mughal	L 42	ledamot	till stämman 2021
Anne-Marie Lindström	I 21	suppleant	till stämman 2021
Kaija Piirainen	C 43	suppleant	till stämman 2020

Styrelsen har under 2019 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2019 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 10 tillfällen samt även ett flertal kortare meddelanden som anslagits i porten.

### 2. Revisorer

BDO Mälardalen AB

Matz Ekman, aukt. Revisor

### 3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare Lannea AB  
Anne Langenoja

### 4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningssentreprenör J Entreprenör i Järfälla AB

Parkeringskontroll Aimo park (Fd Q-park)

Snöröjning EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)  
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

### Avgifter och hyror från och med 1 januari 2019

- Årsavgiften oförändrad. (Senast ändrad 2014)
- Förhöjd årsavgift med 9 kr per månad för lägenhet med balkong oförändrad.
- Avgift för Gruppabonnemang för bredband och tv. (234 kronor/månad/lägenhet)
- Parkeringsplatser höjd avgift med 50 kronor. (230 kronor/månad)
- Garageplatser höjd hyra 50 kronor. (450 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften oförändrad. (450 kronor per pantbrev)
- Överlåtelseavgiften oförändrad. (1 100 kronor)

### Fastighetsunderhåll och drift

- Renovering och ombyggnad av tvättstugorna inklusive nya maskiner.
- Byte av belysning i källargångar samt cykelgarage till energisnål LED-belysning.
- Utvändig målning av cykelgaragepartier.
- Underhåll av värmesystemet med bland annat byte av samtliga radiatorventiler, diverse injusteringar samt nytt styrprogram.
- Förbättringsmålning av trapphusen
- Omasfaltering av uppfarten 69:an.
- Ny björk planterad vid uppfart 89.

### Framtida större underhåll inom närtid (10 år)

Föreningen har en underhållsplan där alla delar av fastigheten finns med. Här finns beräknad livslängd och renoveringskostnad för fastighetens olika komponenter, t ex tak, fönster, tvättstuga. Underhållsplanen går igenom en gång om året och ligger till grund för årsavgiften. Kommande renoveringar är bland annat:

- Tak. Kostnadsberäknat till 4,5-5 miljoner kr.
- Energibesparande åtgärder utreds. Bland annat bergvärme och solenergi. Ej kostnadsberäknat.

## Föreningens lån

Föreningens lån har under 2019 amorterats med 668 500 (825 500)kr.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 100 000 000 kr.

### Flerårsöversikt (kr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Summa intäkter	6 379 258	7 144 547	6 306 489	6 300 085	5 894 324
Resultat före reservering	-1 011 421	948 432	-133 817	863 179	1 138 766
Reservering yttre r.fond	-300 000	-255 600	-255 600	-255 600	-1 049 600
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Saldo yttre reparationsfond	10 437 252	10 800 778	10 876 941	10 621 341	10 365 741
Lån kr/kvm bostadsyta	749	825	919	979	378
Kassalikviditet (%)	128	221	135	256	207
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	631	631	631

### Förtydligande

**Summa intäkter** är föreningens totala intäkter från avgifter och hyror.

**Resultat före reservering** är resultat före omföring till eller återföring från yttre reparationsfonden.

**Reservering yttre reparationsfond** är årets omföring till yttre reparationsfonden. Minus innebär att fonden ökar.

**Saldo yttre reparationsfond** är bokfört värde i fonden.

**Lån kr/kvm bostadsyta** är föreningen fastighetslån dividerat med föreningens totala bostadsyta.

**Kassalikviditet (%)** är omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder uttryckt i procent.

Bör vara över 100 %.

**Årsavgifter kr/kvm bostadsyta** är föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens totala bostadsyta.

## Förändring av eget kapital

Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	10 800 778	2 258 529	948 432
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		300 000	-300 000	
Reservering till yttre rep. fonden , frivillig		0		
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0		
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämman		-663 526	663 526	
Balansering av föregående års resultat			948 432	-948 432
Årets resultat				-1 011 420
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	10 437 252	3 570 487	-1 011 420

## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-1 011 420
Balanserat resultat för reservering till yttre reparationsfond enl stadgar	3 870 487
Till yttre reparationsfonden avsätts enligt stadgar	-300 000
<hr/>	
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 559 067
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att från yttre reparationsfonden återföres	1 362 421
att till yttre reparationsfonden avsätts utöver stadgar	0
<hr/>	
att i ny räkning överförs	3 921 488

## Styrelsens kommentar till årets resultat

Föreningen har under 2019 utfört 2 större projekt. Tvättstugor och värmesystem. Dessa kostnader belastar årets resultat negativt och därför kommer medel från yttre reparationsfond att tas i anspråk. Inga nya lån har behövts för dessa renoveringar.

## Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

# RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		5 559 048	5 559 048
Hyror		385 560	317 340
Övriga intäkter	Not 1	434 650	1 268 159
Summa intäkter		6 379 258	7 144 547
<b>Kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	Not 2	-2 042 045	-911 563
Drift	Not 3	-2 985 146	-2 935 670
Fastighetsadministration	Not 4	-583 574	-594 386
Fastighetsavgift		-207 927	-201 887
Summa kostnader		-5 818 692	-4 643 506
<b>Driftnetto</b>		560 566	2 501 041
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-1 490 593	-1 471 908
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-10 118	0
Summa avskrivningar		-1 500 711	-1 471 908
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		-940 145	1 029 133
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-71 276	-80 701
Summa finansiella intäkter o kostnader		-71 276	-80 701
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		-1 011 421	948 432
<b>Skatt</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 011 421</b>	<b>948 432</b>

---

## Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-1 011 421	948 432
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-300 000	-255 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	1 362 421	663 526
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	0	0
<b>Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden</b>	<b>51 000</b>	<b>1 356 358</b>

# BALANSRÄKNING

		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	Not 5	19 159 064	19 519 631
Inventarier	Not 10	394 619	0
Summa anläggningstillgångar		<u>19 553 683</u>	<u>19 519 631</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	18 789	24 829
Övr kortfristig fordran		43 755	45 080
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	159 315	153 458
Summa fordringar		<u>221 859</u>	<u>223 367</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 472 696	3 493 895
Summa omsättningstillgångar		<b>1 694 555</b>	<b>3 717 262</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>21 248 238</u></b>	<b><u>23 236 893</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		10 437 252	10 800 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 570 487	2 258 529
Årets resultat		-1 011 421	948 432
Summa eget kapital		<u>13 794 818</u>	<u>14 806 239</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 8	<b>3 800 500</b>	<b>6 752 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	2 799 000	516 000
Leverantörsskulder		200 713	533 513
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	620 612	590 652
Övr kortfristiga skulder		32 595	38 489
Summa kortfristiga skulder		<u>3 652 920</u>	<u>1 678 654</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>21 248 238</u></b>	<b><u>23 236 893</u></b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Med kassalikvidet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

### Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av.

Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

	Avskrivningstid
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år
Tvättstuga, renovering	15 år
Tvättstuga, maskiner	10 år

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

### Skatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

12

<b>Noter</b>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Not 1</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredbandsavgift	421 200	421 200
Pantsättningsavgifter	11 650	10 600
Påminnelseavgifter	1 363	1 523
Försäkringsersättning	0	833 775
Övr intäkter	437	1 061
	<u>434 650</u>	<u>1 268 159</u>

## **Not 2**

### **Underhåll och reparationer**

Installationer	-31 055	-71 775
VVS	-647 993	-78 351
Värme o elinstallationer	-829 085	-18 063
Fastighet	-243 586	-346 654
Gård	-276 098	-390 087
Förbrukningsmaterial	-14 228	-6 633
	<u>-2 042 045</u>	<u>-911 563</u>

## **Not 3**

### **Drift**

Vatten och avlopp	-342 913	-314 350
Uppvärmning	-1 109 393	-1 129 199
El	-151 686	-153 959
Avfallshantering	-224 733	-207 070
Trappstädning	-267 286	-258 376
Fastighetsskötsel	-308 051	-305 424
Fastighetsförsäkring	-142 487	-128 728
Bredband	-438 597	-438 564
	<u>-2 985 146</u>	<u>-2 935 670</u>

## **Not 4**

### **Fastighetsadministration**

Styrelsearvode och övr ersättningar	-273 421	-266 585
Revisions- och konsultarvoden	-30 000	-43 793
SBC, konsult- och juristkostnader	-8 560	-8 390
Förvaltningsarvode	-245 600	-232 837
Övriga omkostnader	-25 993	-42 781
	<u>-583 574</u>	<u>-594 386</u>

<b>Not 5</b>			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Byggnad och mark</b>				
Byggnadsstomme			6 093 500	6 093 500
Takbyte			2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering			4 738 424	4 738 424
Fönsterbyte			5 713 022	5 713 022
Balkongbyte			7 000 679	7 000 679
Relining avlopp			6 635 258	6 635 258
Bredband			121 981	121 981
Portdörrar			679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning			468 750	468 750
Postbox, porttelefon m m			1 139 866	1 139 866
Tvättstugerenovering			1 130 026	0
			<u>35 762 031</u>	<u>34 632 005</u>
Akkumulerade avskrivningar			-15 569 874	-14 097 966
Årets avskrivningar			-1 490 593	-1 471 908
Bokfört värde byggnad			<u>18 701 564</u>	<u>19 062 131</u>
<i>Mark</i>				
Anskaffningsvärde, bokfört värde			457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad			<b>19 159 064</b>	<b>19 519 631</b>
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad		70 000 000	61 000 000
	Mark		30 000 000	24 200 000
	Totalt		<u>100 000 000</u>	<u>85 200 000</u>
<b>Not 6</b>				
<b>Skattefordran/skuld</b>				
Inbetald preliminärskatt			226 716	226 716
Fastighetsavgift			-207 927	-201 887
			<u>18 789</u>	<u>24 829</u>
<b>Not 7</b>				
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
SBC försäkring			49 118	44 251
Telenor			110 197	109 207
			<u>159 315</u>	<u>153 458</u>
<b>Not 8</b>				
<b>Fastighetslån</b>	Villkors- ändringsdag	Ränta		
SEB	2019-05-28	0	0	2 254 500
SEB	2021-04-28	0,95	2 334 500	2 508 500
SEB	2020-05-28	1,16	2 325 000	2 505 000
Handelsbanken	2022-06-01	0,95	1 940 000	0
Total låneskuld			<u>6 599 500</u>	<u>7 268 000</u>
Avgår kortfristig del			-2 799 000	-516 000
			<u>3 800 500</u>	<u>6 752 000</u>
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			6 599 500	7 268 000

<b>Not 9</b>	2019-12-31	2018-12-31
<b>Upplypna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Räntekostnader	1 997	618
Styrelsearvoden	58 934	66 506
Förskottsbetalda avgifter och hyror	559 681	523 528
	<u>620 612</u>	<u>590 652</u>

**Not 10**

**Inventarier och maskiner**

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	404 737	0
Akkumulerade avskrivningar	-385 497	-385 497
Årets avskrivningar	-10 118	0
Utgående balans	<u>394 619</u>	<u>0</u>

**Not 11**

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

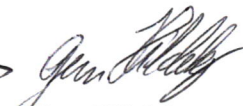
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	10 575 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	10 575 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Jakobsberg 2020-04-16




Mikael Drangert  
ordförande

Morgane Sarfati  
vice ordförande



Gun Hildeby  
ledamot



Aftab Nawaz Mughal  
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 05-04

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman, Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Loket,  
org.nr 713200-0550

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 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 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

#### 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

