

Årsredovisning 2021

BRF LOKET 16 | STOCKHOLM

769606-4687



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOKET 16 I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-12-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-03. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Loket 16 i Stockholms kommun förvärvades 2001-08-06.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Torsgatan 27 och Atlasgatan 4. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 320 kvm, varav 2 769 kvm utgör lägenhetsyta och 551 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kokvrå

10 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kokvrå

12 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Martin Parnell	Ordförande
Charlotta Shelbourg	Ledamot
Mattias Dahlström	Ledamot
Ulf C Nilsson	Ledamot
Antonia Balazs	Suppleant
Tomas Hersberg	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Pether Lek och Andreas Bredskog

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Till revisor valdes Resul Hamurcu, MT Revision, som ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Johan Roth, MT Revision.

Styrelsemöten

Ordinarie årsstämma hölls 2021-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

2020	Fönsterbyte 1 st fönster, Torsgatan
2019	Rensat cykelförrådet
2019	Klottersanering
2019	Alpins dörr vid Atlasgatan målades i samma färg som cykelförrådets
2019	Ordnat med mjukstängande dörrar på cykelförråd och tvättstugedörr
2019	Kontakt med Anticimex för att förebygga råttor i Atlasområdet
2019	Tagit bort parabol på tak
2019	Ärende med bostadsrättsinnehavare om byte av fönster samt bygglov och Miljönämndens frågor kring detta
2019	Genomgång värmeekonomi i huset samt intag av offert för ev förbättringsarbete
2019	Påbörjat visst arbete med framtida fasadrenovering
2019	Vattenskada i bostadsrättslägenhet som gick ner flera våningar och omfattade viss lokal
2019	Elöversyn hängränna
2019	Ny torktumlare och mangelduk till tvättstugan

2018	Fönsterrenovering Atlasgatan lgh samt vädringsbalkonger och lokaler
2018	Problem rättor i Atlasområdet, kontinuerlig kontakt och besök av Anticimex. Inköpt rättgiljotin med 2 -årsavtal som förhindrar inträde via avlopp
2018	OVK-besiktning
2018	Timer på belysning cykelrum och tvättstuga
2018	Förändring av sophantering restaurang och borttagning åldrat sopskåp
2018	Förteckning vinds- och källarförråd samt se över att rätt förråd nyttjas av rätt bostadsrättsinnehavare
2018	Byte av cylindrar tvättstugan, pga privatinköp och felmärkning
2018	Översyn bredband fråga samt Com Hem
2018	Offertförfrågan utskickad markläggning framför sopskåp. Samtal med Stockholm Stad i ärendet
2018	Fönsterärende med bostadsrättsinnehavare Torsgatan
2003-2017	Tidigare års genomförda åtgärder, se brflokett16.se

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

Stamspolning	Kostnad: 49 Kkr
Åtgärdat fuktskada	Kostnad: 124 Kkr
Pågående fasadrenovering	Kostnad: 1 256 Kkr
Konsultarvoden för fasadrenovering	Kostnad: 63 Kkr

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust och resultatet är sämre än resultatet för 2020. Detta beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med 2020 vilket är kopplat till fasadrenoveringen samt åtgärder kopplat till fuktskada.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2021 minskat.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man till föreningens kassaflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde för året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 111 525	2 302 246	2 449 893	2 427 687
Resultat efter fin. poster	-1 325 809	288 013	152 602	-452 974
Soliditet, %	76	77	77	76
Yttre fond	1 961 242	1 591 774	1 222 306	1 835 961
Taxeringsvärde	123 156 000	123 156 000	123 156 000	94 438 000
Bostadsyta, kvm	2 769	2 769	2 769	2 769
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 514	4 514	4 514	4 875
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,09	1,07	0,79
Belåningsgrad, %	23,96	23,74	23,51	25,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	38 537 447	-	-	38 537 447
Upplåtelseavgifter	5 689 768	-	-	5 689 768
Fond, yttre underhåll	1 591 774	-	369 468	1 961 242
Direkt kapitaltillskott	759 845	-	-	759 845
Balanserat resultat	-3 055 544	288 013	-369 468	-3 136 999
Årets resultat	288 013	-288 013	-1 325 809	-1 325 809
Eget kapital	43 811 303	0	-1 325 809	42 485 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 136 999
Årets resultat	-1 325 809
Totalt	<u>-4 462 808</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	369 468
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 255 842
Balanseras i ny räkning	-3 576 434
	<u>-4 462 808</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 111 525	2 302 089
Rörelseintäkter		188 413	48 296
Summa rörelseintäkter		2 299 938	2 350 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 739 227	-1 212 721
Övriga externa kostnader	7	-177 113	-125 124
Personalkostnader	8	-88 181	-86 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 852	-501 849
Summa rörelsekostnader		-3 506 372	-1 926 296
RÖRELSERESULTAT		-1 206 434	424 088
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-119 375	-136 075
Summa finansiella poster		-119 375	-136 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 325 809	288 013
ÅRETS RESULTAT		-1 325 809	288 013

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	52 163 538	52 663 662
Maskiner och inventarier	11	76 067	77 795
Summa materiella anläggningstillgångar		52 239 605	52 741 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 239 605	52 741 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		114 507	61 526
Övriga fordringar	12	18 162	15 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	163 485	130 507
Summa kortfristiga fordringar		296 154	208 024
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 500 520	3 862 955
Summa kassa och bank		3 500 520	3 862 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 796 674	4 070 979
SUMMA TILLGÅNGAR		56 036 278	56 812 436

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 987 060	44 987 060
Fond för yttre underhåll		1 961 242	1 591 774
Summa bundet eget kapital		46 948 302	46 578 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 136 999	-3 055 544
Årets resultat		-1 325 809	288 013
Summa fritt eget kapital		-4 462 808	-2 767 531
SUMMA EGET KAPITAL		42 485 494	43 811 303
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	12 500 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	10 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	2 000 000
Leverantörsskulder		572 023	77 028
Skatteskulder		20 318	46 802
Övriga kortfristiga skulder		50 266	44 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	408 177	332 780
Summa kortfristiga skulder		1 050 784	2 501 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 036 278	56 812 436

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 862 955	3 286 557
Resultat efter finansiella poster	-1 325 809	288 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	501 852	501 849
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-823 957	789 862
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 130	-127 521
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	549 652	-85 943
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-362 435	576 398
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-362 435	576 398
Likvida medel vid årets slut	3 500 520	3 862 955

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Loket 16 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 % (from. 2014)
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Installationer	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna statliga bidrag	188 415	48 139
Hysesintäkter, bostäder	66 720	66 720
Hysesintäkter, lokaler	797 934	771 552
Hysesrabatt, lokaler	-376 830	-143 929
Intäkt andrahandsuthyrning	10 278	11 336
Intäkt överlåtelse- och pantsättningsavgift	23 040	7 498
Årsavgifter, bostäder	1 588 500	1 588 499
Övriga intäkter	1 881	570
Summa	2 299 938	2 350 385

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	6 689	2 610
Fastighetsskötsel	48 600	48 599
Snöskottning	7 915	0
Städning	44 376	44 376
Yttre skötsel	0	845
Övrigt	13 577	15 494
Summa	121 157	111 925

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	123 873	0
Reparationer	92 478	77 504
Underhåll	1 255 842	44 986
Summa	1 472 193	122 490

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	64 226	42 018
Fjärrvärme	519 393	449 123
Sophämtning	75 839	60 783
Vatten	107 593	100 518
Summa	767 051	652 442

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	53 436	52 431
Fastighetsavgift/skatt	180 133	178 723
Fastighetsförsäkringar	91 548	63 626
Kabel-TV	31 203	31 082
Självrisker	22 506	0
Summa	378 826	325 863

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	68 682	66 746
Förbrukningsmaterial	4 240	3 927
IT-tjänster	1 418	1 276
Konsultkostnader	63 406	0
Revisionsarvoden	26 474	27 564
Övriga förvaltningskostnader	12 893	25 611
Summa	177 113	125 124

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	19 981	19 807
Styrelsearvoden	68 200	66 796
Summa	88 181	86 603

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119 345	135 475
Övriga räntekostnader	30	600
Summa	119 375	136 075

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>60 812 112</u>	<u>60 812 112</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 148 450	-7 648 326
Årets avskrivning	-500 124	-500 124
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 648 574</u>	<u>-8 148 450</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>52 163 538</u></u>	<u><u>52 663 662</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	16 704 302	16 704 302
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 756 000	39 756 000
Taxeringsvärde mark	83 400 000	83 400 000
Summa	123 156 000	123 156 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	86 240	86 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>86 240</u>	<u>86 240</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 446	-6 721
Avskrivningar	-1 728	-1 725
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 174</u>	<u>-8 446</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76 067</u></u>	<u><u>77 794</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	17 982	15 991
Övriga fordringar	180	0
Summa	18 162	15 991

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	13 359	13 359
Ekonomisk förvaltning	17 343	16 986
Fastighetsel	37 565	14 555
Fastighetsskötsel	37 767	36 605
Kabel-TV	7 959	7 800
Städning	4 109	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 383	41 202
Summa	163 485	130 507

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2027-05-28	1,05 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2027-05-28	1,05 %	5 500 000	5 500 000
SEB	2024-12-28	0,83 %	2 000 000	2 000 000
Summa			12 500 000	12 500 000

Varav kortfristig del (lån för villkorsändring inom 12 månader) 0 2 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	23 300
Fastighetsel	9 135	655
Fjärrvärme	76 341	59 858
Förutbetalda avgifter/hyror	205 288	207 653
Räntor	4 675	4 632
Vatten	17 977	16 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 761	19 914
Summa	408 177	332 780

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
Summa	24 000 000	24 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Martin Parnell
Ordförande

Charlotta Shelbourg
Ledamot

Mattias Dahlström
Ledamot

Ulf C Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Resul Hamurcu, MT Revision
Auktoriserad revisor