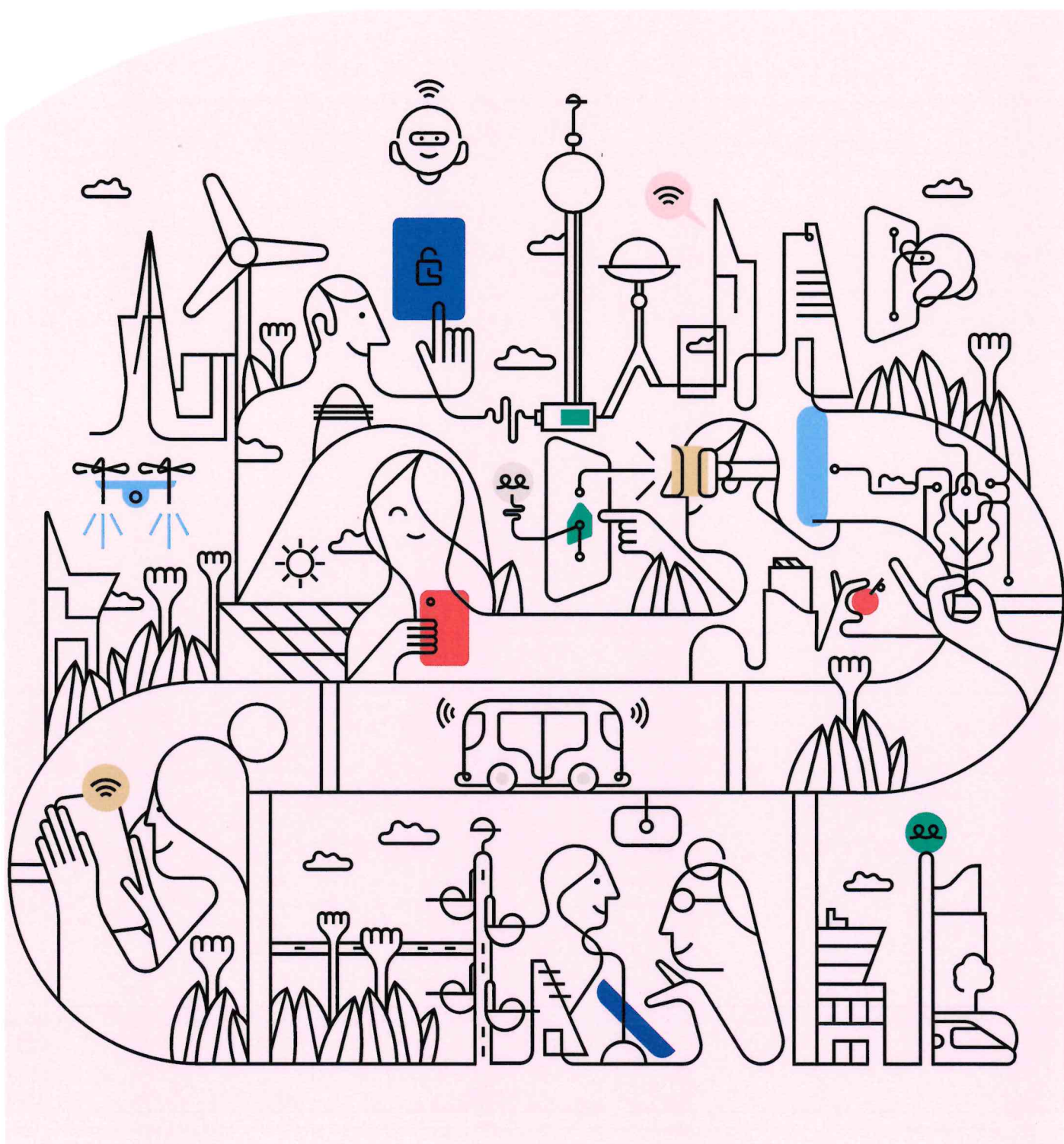




2023

Årsredovisning

Brf Loket



AF

Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-15. När Brf Loket bildades övertogs en vilande förening som omregistrerades 2000-05-04 till firma Brf Loket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 1	2000	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 2 685 kvm. Byggnadernas totalyta är 2685 kvm.

Styrelsens sammansättning

Albert Isacsson	Ordförande
Magnus Strandh	Kassör
Agnes Forsberg	Styrelseledamot
Jonatan Arlock	Styrelseledamot
Axel Andersson	Suppleant
Francesca Cannavale	Suppleant

Valberedning

Markus Weberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lena Solvig Ann-Charlott Svahn Extern revisor Lena Svahn Revisionsbyrå AB
Linda Gustafsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-15. Beslut om ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst) - Källare. Förrådsrum och gemensamma utrymme. Rörelsestyrd LED-armatur.
OVK - Godkänd december 2023
- 2022** ● Kontroll uppsamlingsledning avlopp (Proline Syd AB) - Källarplan Vävareg. Filmning, stickprov.
Fiberoptiskt fastighetsnät (CR Electric, fd MTEK) - 2 fiberpar blåsta från teknikrummet (undercentralen) till varje lägenhet. Teknikskåp med byggnadsfördelning samt switchar från bredbandsleverantören. Fiberuttag och fiberpatchkabel i varje lägenhet.
- 2021** ● Fiber (Kraftringen) - Fiberkabel indragen. OBS! Ej aktiverad.
Nya rör och brunnar för spill- och dagvatten (Nordbecks) - Inkl pumpbrunnar, backventiler och elektriskt rättstopp. Separerat spill- och dagvatten.
Dränering och isolering husgrund med Isodrän (Nordbecks) - Inkl stenläggning & nya cykelställ
Yttre källartrappor (Nordbecks) - Nya & renovering. Nya dörrar.
OVK (Sotningsväsendet i Lund) - Godkänd 2024
Cykelkällare (Carlbergs Lås) - Installerat dörrautomatik och kodlås
- 2020** ● Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst) - Vindar. Rörelsestyrd LED-armatur.
Energideklaration (Kraftringen)
- 2018** ● Entrépartier, nya - Massiv ek i originalutförande
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst) - Trapphus och korridorer källare.
Rörelsestyrd LED-armatur.
Kodlås entré, nyinstallation (Carlbergs Lås)
- 2014** ● Radonmätning - Alla under gränsvärde!
Fönster- och balkongdörrsrenovering - Målning, snickeri, tätningslister
- 2013-2014** ● Ecopilot reglering av värme (Kabona) - Styrd av innetemp, utetemp, vind & sol (prognos).
- 2013** ● Värmesystem (Kabona) - Ny regulator, nya givare i undercentral
Värmesystem (Kabona) - Temp.givare inomhus i 10 lgh. Brunatasystem.

- 2012-2013** ● Värmesystem (EVU) - Injustering
 - 2012** ● Värmesystem (EVU) - Nya termostater radiatorer
Inventering & dokumentation av alla radiatorer
Värmesystem (NVS) - Nya radiator- och luftningsventiler
Värmesystem (NVS) - Nya regler (STAD)- och avstängningsventiler
Stambyte, tappvatten - Gästtoaletter 12A-C
- 2011-2012** ● Relining avlopp (Svensk Rörinfodring/Tubus) - Vertikala stammar samt stick
 - 2011** ● OVK - Godkänd februari 2013
Skorstenar, nya (Pemasad) - Inkl plåtslagning
- 2010-2011** ● Underhållsplan - För 2011-2040 av Bredablick Förvaltning
 - 2006** ● Postboxar, nyinstallation (Svenska Dörr) - I entréplan
Lägenhetsdörrar, nyinstallation (Svenska Dörr) - Säkerhetsdörrar
 - 2005** ● OVK
 - 2004** ● Tätningslister, nya - Dörrar & fönster gemensamma utrymme
Cykelställ, målade
Stambyte, tappvatten - Kompletterande. 3 stammar återstår.
 - 2003** ● Ljudisolerat innertak i torkrummen
Balkonger, nyinstallation (Kontech) - Balkongräcken och insynsskydd i alu återanvändes
 - 2001** ● Dörrstängare, nyinstallation - Vindsdörrar

Planerade underhåll

- 2024** ● Nya elcentraler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Samhall
Städning	Samhall
TV över koax, basutbud	Tele2
Bredband, gruppanslutning	Ownit
Värme	Kraftringen
El	Kraftringen

AP 7 12 13 14 15 16 17 18 19

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en gruppanslutning över fiber för internet/bredband och till varje lägenhet hör en router från Ownit. Medlem registrerar sig hos Ownit och då knyts lägenhetens router till en person. Kostnaden är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen.

Till varje lägenhet hör också ett TV-uttag anslutet till ett fastighetsnät för kabel-TV. Tele2 levererar ett basutbud av kanaler. Kostnaden är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen.

Källsortering av avfall är obligatoriskt för alla boende. Från och med den 1 januari 2024 är det enligt lag obligatoriskt för alla att sortera ut matavfall. Det gäller alla boende. Med matavfall menas ickeflytande köks- och livsmedelsavfall samt flytande matfett. Glas, metall, plast, förpackningar/kartong, tidningar, batterier och glödlampor/lysrör sorteras i miljöhuset på hörnan Lokföraregatan/Vävaregatan. Utanför miljöhuset finns kärl för glas, matavfall och restavfall.

Föreningen använder ett skyddat lås- och nyckelsystem som administreras av styrelsen.

Byggnaderna uppfördes 1945 och ritades liksom de övriga gula tegelhusen på Lokföraregatan av den erkända arkitekten Ingeborg Hammarskjöld-Reiz. Det är för sin tid anmärkningsvärt då få arkitekter var kvinnor eftersom fram till 1921 hade det varit förbjudet för kvinnor att utbilda sig till arkitekt.

Efter ett fåtal ägare köpte Sven Andersson huset år 1988 och förvaltade det fram till våren 2000 då han avled. Sven var en mycket omtyckt hyresvärd som månade om hyresgästerna och satsade på att förbättra fastigheten under devisen "En renare och mänskligare värld för våra barn och barnbarn". Den 15 december samma år förvärvade föreningen fastigheten och tog över driften.

Lunds Kommuns bevaringsprogram har klassat fastigheten Loket 1 till att vara "kulturhistoriskt värdefull". I utlåtandet sägs bland annat att "fastigheten är den enda i området som till väsentliga delar är bevarad i originalutförande".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har under året amorterats med 164 296 kr, vilket utgör 1,74 % av summa alla lån i början av 2023. Inga nya lån har tagits av föreningen.

Årets planerade underhåll kostade ca 120 tkr (2022: 0 kr).
Under året utfördes olika reparationer för ca 186 tkr (2022: ca 7 tkr).

2023 kunde Loket underhålla och reparera fastigheten och/eller amortera lånen för totalt 30 % (2022: 41 %) av intäkterna från årsavgifter och hyror förråd. Utrymmet var cirka 657 000 kr (2022: 855 000 kr) och utfallet cirka 470 000 kr (2022: 179 000 kr), vilket betyder att differensen på 187 000 kr (2022: 676 000 kr) kan sättas undan till nästkommande år.

Förändringar i avtal

Inga förändringar under verksamhetsåret.

Övriga uppgifter

Årets fokus har varit att med utgångspunkt från Bostadsrätternas mönsterstadgar modernisera föreningens stadgar. Bolagsverket registrerade de nya stadgarna den 3 juli 2023.

Den näst sista fasen av planerat underhåll för modernisering av "el och belysning" genomfördes i och med att kablar och armaturer i källarnas olika rum byttes ut. I tvätt- och torkrum monterades rörelsevakter samt tidsstyrd belysning. Sista fasen är nya elcentraler.

Reparerade några fönster och en balkongdörr samt tätade läckande tak på Vävaregatan.

I november utfördes årlig service av tvätt- och torkutrustningen.

Under året har åtta lägenheter överlåtit och styrelsen har godkänt sex upplåtelser i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 294 610	2 234 615	2 209 332	2 209 335
Resultat efter fin. poster	-993	484 286	-4 123 007	369 744
Soliditet (%)	57	57	55	63
Yttre fond	324 000	162 000	195 192	234 000
Taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000	39 000 000	39 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	841	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 452	3 513	3 577	3 414
Skuldsättning per kvm	3 452	3 513	3 577	3 414
Sparande per kvm	175	316	228	331
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	23	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	142	144	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	35	27
Energikostnad per kvm	226	204	202	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	-	-	-
Räntekänslighet	4,10	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 479 000	-	-	13 479 000
Upplåtelseavgifter	2 398 200	-	-	2 398 200
Fond, yttre underhåll	162 000	-	162 000	324 000
Balanserat resultat	-3 547 731	484 286	-162 000	-3 225 445
Årets resultat	484 286	-484 286	-993	-993
Eget kapital	12 975 755	0	-993	12 974 762

OK Z AD w hg

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 063 445
Årets resultat	-993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-3 226 438
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkts	119 039
Balanseras i ny räkning	-3 107 399

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 294 610	2 234 615
Övriga rörelseintäkter	3	26 154	0
Summa rörelseintäkter		2 320 764	2 234 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 457 485	-967 190
Övriga externa kostnader	9	-153 543	-137 213
Personalkostnader	10	-89 101	-127 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 619	-363 853
Summa rörelsekostnader		-2 052 748	-1 596 155
RÖRELSERESULTAT		268 016	638 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 902	392
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-274 910	-154 567
Summa finansiella poster		-269 008	-154 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-993	484 286
ÅRETS RESULTAT		-993	484 286

AF A AL U leg \$

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 596 486	21 930 537
Pågående projekt		0	405 057
Maskiner och inventarier	13	386 489	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 982 975	22 335 594
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 982 975	22 335 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 034	0
Övriga fordringar	15	743 317	523 776
Summa kortfristiga fordringar		763 351	523 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		763 351	523 776
SUMMA TILLGÅNGAR		22 746 326	22 859 369

AR 2023 4 29

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll		324 000	162 000
Summa bundet eget kapital		16 201 200	16 039 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 225 445	-3 547 731
Årets resultat		-993	484 286
Summa fritt eget kapital		-3 226 438	-3 063 445
SUMMA EGET KAPITAL		12 974 762	12 975 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 029 558	4 822 756
Summa långfristiga skulder		6 029 558	4 822 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 237 838	4 608 936
Leverantörsskulder		148 669	93 647
Skatteskulder		10 326	7 278
Övriga kortfristiga skulder		42 045	61 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	303 128	289 223
Summa kortfristiga skulder		3 742 006	5 060 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 746 326	22 859 369

AR A AP 10 Agy
H

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	268 016	638 460
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	352 619	363 853
Erhållen ränta	5 902	392
Erlagd ränta	-249 126	-146 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 410	856 412
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 043	-2 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 461	25 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 828	879 587
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-405 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-405 057
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-164 296	-172 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 296	-172 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	219 532	302 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	523 764	221 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	743 296	523 764

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och kabel-tv.

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:

Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Byggnad	1 - 3,32 %
Installationer	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 144 700	2 144 691
Hysesintäkter förråd	10 478	12 000
Intäkter kabel-TV	52 632	52 632
Bredband	60 588	15 147
Pantsättningsavgift	7 879	10 143
Överlåtelseavgift	13 392	0
Vidarefakturerade kostnader	4 942	0
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	2 294 610	2 234 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 366	0
Återbäring försäkringsbolag	4 788	0
Summa	26 154	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	121 592	117 344
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 019	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 682	556
Städning enligt avtal	62 712	60 412
Städning utöver avtal	973	2 207
Sotning	4 750	0
Gemensamma utrymmen	107	698
Sophantering	0	1 621
Snöröjning/sandning	446	866
Serviceavtal	4 881	4 685
Förbrukningsmaterial	0	713
Summa	213 162	189 102

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	47 865	0
Sophantering/återvinning	927	0
Dörrar och lås/porttele	1 030	0
VVS	50 366	3 125
Ventilation	4 243	0
Elinstallationer	5 725	0
Tak	23 861	0
Fönster	52 238	1 881
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 878
Summa	186 255	6 884

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	119 039	0
Summa	119 039	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	91 502	78 242
Uppvärmning	411 246	381 714
Vatten	104 967	87 222
Sophämtning/renhållning	74 019	63 421
Summa	681 734	610 599

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 142	33 849
Kabel-TV	49 232	47 859
Bredband	90 882	1 428
Fastighetsskatt	81 039	77 469
Summa	257 295	160 605

AK 7 2023

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 266	1 696
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	14 750
Styrelseomkostnader	0	486
Fritids och trivselkostnader	0	500
Föreningskostnader	4 800	1 200
Förvaltningsarvode enl avtal	94 312	91 662
Överlåtelsekostnad	16 542	0
Pantsättningskostnad	8 669	0
Administration	3 128	18 204
Konsultkostnader	2 737	2 625
Bostadsrätterna Sverige	6 090	6 090
Summa	153 543	137 213

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 300	66 300
Revisionsarvode arvoderad	1 500	1 500
Övriga arvoden	0	29 530
Arbetsgivaravgifter	21 301	30 568
Summa	89 101	127 898

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	274 893	154 439
Dröjsmålsränta	17	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	25
Övriga räntekostnader	0	103
Summa	274 910	154 567

AR ZA AR 4 hly
\$

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 478 835	27 478 835
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 478 835	27 478 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 548 298	-5 184 445
Årets avskrivning	-334 051	-363 853
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 882 349	-5 548 298
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 596 486	21 930 537
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 286 000</i>	<i>6 286 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 558	120 558
Inköp	405 057	0
Utgående anskaffningsvärde	525 615	120 558
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-120 558	-120 558
Avskrivningar	-18 568	0
Utgående avskrivning	-139 126	-120 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	386 489	0
NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	405 057	0
Anskaffningar under året	0	405 057
Färdigställt under året	-405 057	0
Vid årets slut	0	405 057

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "ZAR" and a dollar sign "\$".

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21	12
Klientmedel	0	325 374
Transaktionskonto	210 013	0
Borgo räntekonto	533 283	198 390
Summa	743 317	523 776

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	4,04 %	1 329 973	1 351 113
Handelsbanken	2024-01-02	5,20 %	1 335 258	1 351 113
Handelsbanken	2024-01-02	5,20 %	634 578	642 111
Handelsbanken	2024-09-30	5,24 %	579 750	588 750
Handelsbanken	2025-01-30	1,32 %	2 379 581	2 405 377
Handelsbanken	2027-03-30	2,53 %	2 443 172	2 519 404
Handelsbanken	2024-10-30	5,22 %	565 084	573 824
Summa			9 267 396	9 431 692
Varav kortfristig del			3 237 838	4 608 936

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 406 936 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	26 000
Uppl kostn räntor	50 213	24 429
Uppl kostnad arvoden	26 919	37 769
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 458	11 867
Förutbet hyror/avgifter	217 538	189 158
Summa	303 128	289 223

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 633 000	10 633 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

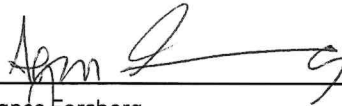
Avgiften höjdes med 16 % från och med den 1 januari 2024.

Handwritten signatures and initials in blue ink.


Underskrifter

Lund 2024 03 27

Ort och datum



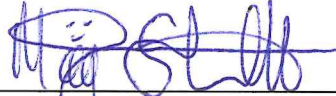
Agnes Forsberg
Styrelseledamot



Albert Isacsson
Ordförande




Jonatan Arlock
Styrelseledamot



Magnus Strandh
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 04 04



Lena Svahn
Revisor



Linda Gustafsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Loket, org.nr 716406-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en

av Ag

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 fel, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Lokets 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 Bostadsrättsföreningen Loket för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 vårt uttalande.



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.

Lund den ^{4/4} 2024

Lena Svahn

Auktoriserad revisor

Linda Gustafsson

Förtroendevald revisor