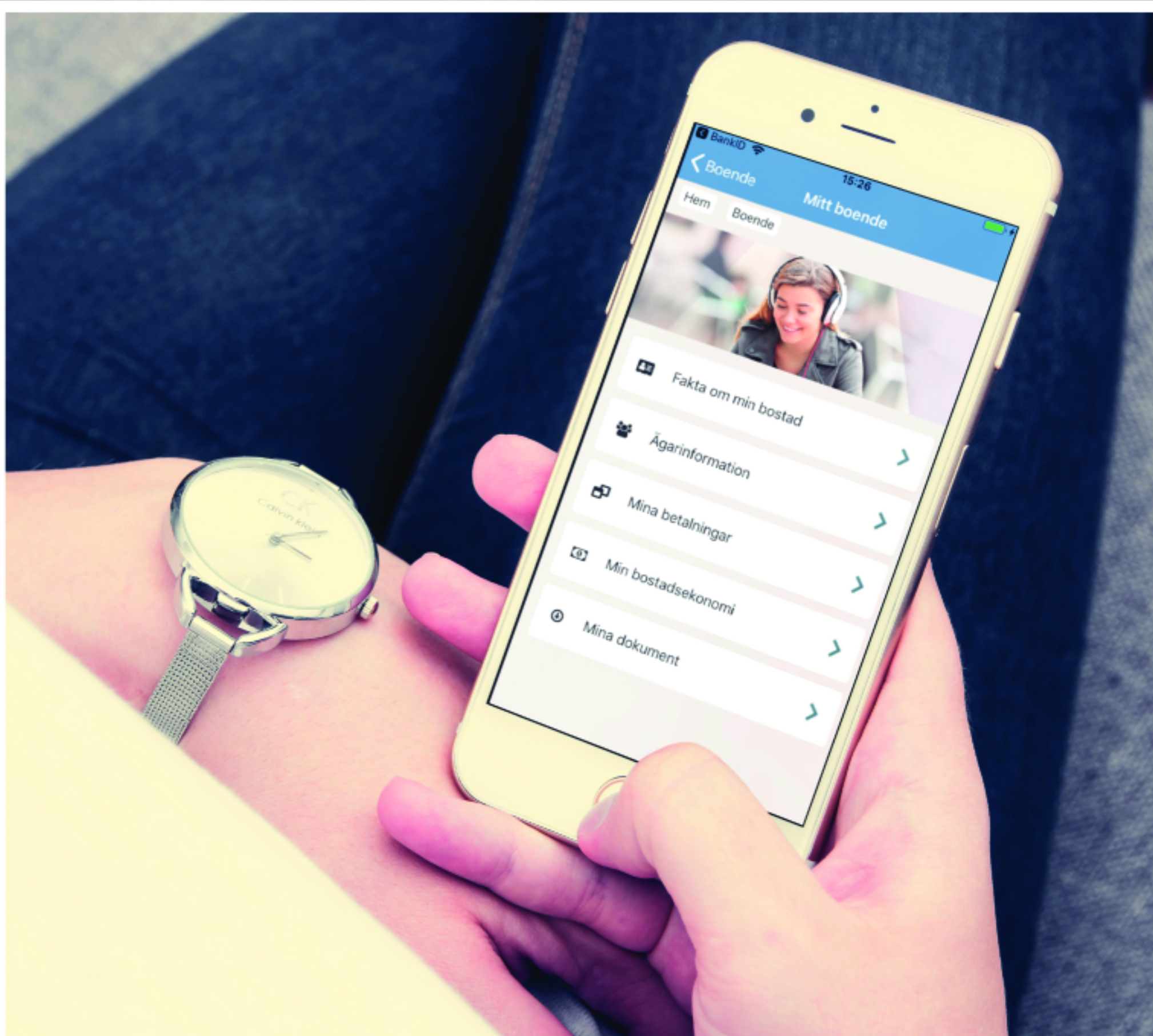




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lokatten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna .

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

Styrelsen

Tore Strid	Ordförande	Tillika Kassör
Viveka Bergh	Sekreterare	
Eva Busk	Ledamot	
Camilla Jansson	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen
-------------------	------------------	----------------

Valberedning

Karin Lyström	Sammankallande
Anita Sand Gröhn	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Stenen 1	1958	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 22 småhus.

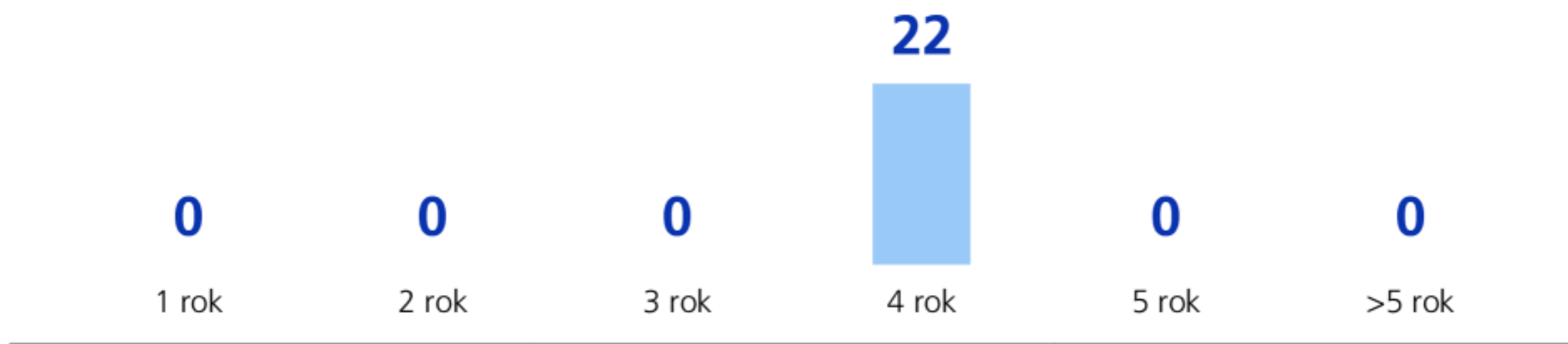
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 023 m², varav 2 023 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Varmgarage 2 st
Parkeringsplatser utomhus
Trädgård

Kommentar

Med separat torkrum
Totalt 19 bilplatser
Totalt 12 st
Med anordnade lekplatser

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stickledningar spolade	2019	Avloppsteknik
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av vindskivor	2020	Endast vissa?
Målning av fönsterkarmar	2021	Endast vissa? Spec. vid badrum
Målning av ytterdörrar	2022	Endast vissa?

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

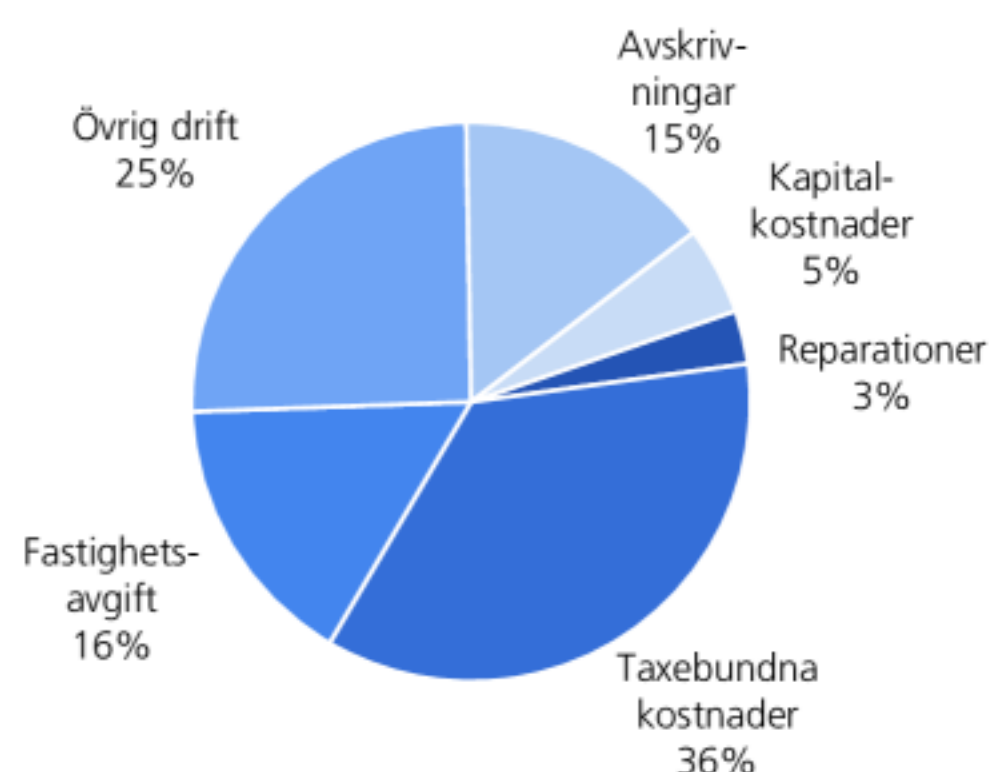
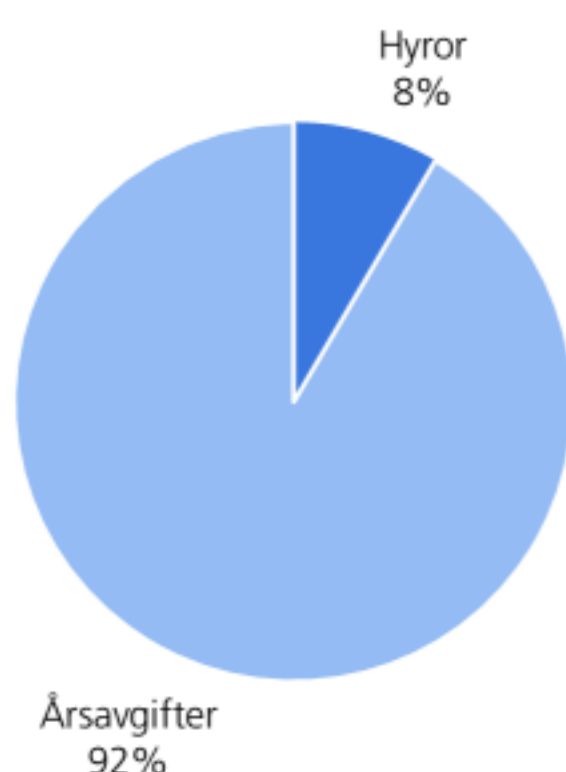
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmesystem	QSEC AB
Avlopp	Avloppsteknik AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	791 661	1 252 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 268 913	1 265 553
Finansiella intäkter	121	129
Minskning kortfristiga fordringar	6 007	13 171
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 081
	1 275 040	1 310 933
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	890 292	929 930
Finansiella kostnader	56 812	50 433
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	95 427
Minskning av långfristiga skulder	0	670 340
Minskning av kortfristiga skulder	28 287	0
	975 392	1 746 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 091 309	791 661
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	299 649	-460 960

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skiljeplanken mellan radhusen har nu alla blivit utbytta.

Reparation av slokande hängränna samt tätning runt berörda fönster har skett vid ett radhus (p.g.a. inträngande vatten under flera år)

Ett projekt har startats kring nya grindar mot Skälbyvägen för ökad säkerhet samt samtidigt justering och målning av övriga befintliga grindar.

Två nya körsbärsträd har satts i den gemensamma trädgården att ersätta det körsbärsträd som togs ned för några år sedan.

Stickledningarna i hela föreningen har spolats av Avloppsteknik.

En egen hemsida har skapats för information till medlemmarna. T.v. så fortsätter dock även skriftlig info att delas ut till de som ej avanmält detta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	572	576	574
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 268	2 268	2 599	2 601
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	132	146	143	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	25	28	23
Soliditet (%)	81	80	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	123	156	164
Nettoomsättning (tkr)	1 269	1 265	1 277	1 274

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 023 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	385 000	0	0	385 000
Uppskrivningsfond	19 800 000	0	0	19 800 000
Fond för yttre underhåll	664 926	96 081	-31 250	600 095
S:a bundet eget kapital	20 849 926	96 081	-31 250	20 785 095
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 050 510	-96 081	153 971	-1 108 400
Årets resultat	156 830	156 830	-122 721	122 721
S:a ansamlad förlust	-893 680	60 749	31 250	-985 679
S:a eget kapital	19 956 246	156 830	0	19 799 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	156 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-954 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 081
summa balanserat resultat	-893 681
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-893 681

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2019

2018

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 268 853	1 265 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	180

Summa rörelseintäkter **1 268 913** **1 265 553****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-774 061	-767 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 042	-133 756
Personalkostnader	Not 6	-28 190	-28 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 099	-162 598

Summa rörelsekostnader **-1 055 391** **-1 092 527****RÖRELSERESULTAT****213 521** **173 026****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	121	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56 812	-50 433

Summa finansiella poster **-56 691** **-50 304****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****156 830** **122 721****ÅRETS RESULTAT****156 830** **122 721**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 592 329	23 729 746
Pågående byggnation	Not 9	2 875	2 875
Inventarier	Not 10	25 054	52 736
Summa materiella anläggningstillgångar		23 620 258	23 785 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 620 258	23 785 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 068 675	768 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 412	56 069
Summa kortfristiga fordringar		1 118 087	824 566
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		35 453	35 332
Summa kassa och bank		35 453	35 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 153 540	859 898
SUMMA TILLGÅNGAR		24 773 798	24 645 256

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 000	385 000
Uppskrivningsfond		19 800 000	19 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	664 926	600 095
Summa bundet eget kapital		20 849 926	20 785 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 050 510	-1 108 400
Årets resultat		156 830	122 721
Summa fritt eget kapital		-893 680	-985 679
SUMMA EGET KAPITAL		19 956 246	19 799 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	4 588 250
Summa långfristiga skulder		0	4 588 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 588 250	0
Leverantörsskulder		3 282	24 600
Skatteskulder		14 959	14 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	211 062	218 074
Summa kortfristiga skulder		4 817 552	257 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 773 798	24 645 256

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	0 år	132 år
Fastighetsförbättringar	0 år	20-50 år
Markanläggning	0 år	10-50 år
Markinventarier	0 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund K3	42 år	0
Fönster/dörrar, port K3	40 år	0
Stomkomplett. för. K3	33-50 år	0
Värmesystem K3	20 år	0
Utemiljö allmänt K3	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 161 600	1 157 200
Hyrer garage/parkering	107 250	107 725
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Öresutjämning	3	0
	1 268 853	1 265 373

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	60	180
	60	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 950	2 500
	Snöröjning/sandning	1 250	0
	Gård	19 825	1 878
	Serviceavtal	39 455	38 037
	Förbrukningsmateriel	3 117	1 744
	Fordon	420	0
		66 017	44 159
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 631	0
	Lås	0	2 870
	VVS	2 458	0
	Elinstallationer	12 714	0
	Tak	15 431	0
	Mark/gård/utemiljö	2 775	3 750
		35 009	6 620
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	31 250
		0	31 250
	Taxebundna kostnader		
	El	28 976	31 247
	Värme	267 418	295 495
	Vatten	64 102	60 376
	Sophämtning/renhållning	30 558	30 311
	Grovsopor	5 839	6 244
		396 893	423 672
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 973	55 023
	Kabel-TV	36 092	35 396
		99 065	90 419
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	177 078	171 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	774 061	767 985

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	125	0
	Tele- och datakommunikation	213	425
	Befarade förluster	0	4 410
	Revisionsarvode extern revisor	20 809	16 296
	Föreningskostnader	5 483	388
	Fritids- och trivselkostnader	1 912	33 517
	Förvaltningsarvode	50 674	61 704
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 100
	Administration	6 201	4 803
	Konsultarvode	2 625	6 500
		88 042	133 756

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	22 000
	Sociala kostnader	6 190	6 189
		28 190	28 189
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	40 149	40 149
	Fönster/dörrar och portar K3	41 642	41 642
	Stomkomplettering förening K3	32 925	31 658
	Värmesystem K3	18 956	18 563
	Utemiljö allmänt K3	3 744	2 904
	Inventarier	27 682	27 682
		165 099	162 598
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 335 382	4 892 330
	Nyanskaffningar	0	443 052
	Utgående anskaffningsvärde	5 335 382	5 335 382
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	19 800 000	19 800 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	19 800 000	19 800 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 405 636	-1 264 618
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 417	-134 916
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 543 053	-1 399 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 592 329	23 729 746
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 569 000	12 227 000
	Taxeringsvärde mark	25 080 000	19 800 000
		44 649 000	32 027 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 649 000	32 027 000
		44 649 000	32 027 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 875	2 875
		2 875	2 875
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	824 723	1 172 348
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-347 625
	Utgående anskaffningsvärde	824 723	824 723
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-771 987	-776 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 682	-27 682
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-799 669	-803 852
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 054	20 871
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	12 819	12 168
	Klientmedel hos SBC	1 055 856	756 329
		1 068 675	768 497
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	19 384	23 397
	Kabel-TV	9 246	9 022
	Serviceavtal	20 782	23 650
		49 412	56 069
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	600 095	519 647
	Reservering enligt stadgar	96 081	96 081
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-31 250	-15 633
	Vid årets slut	664 926	600 095

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,250 %	1 150 000	1 150 000	2020-10-28
SEB	1,250 %	1 337 000	1 337 000	2020-10-28
SEB	1,250 %	1 401 250	1 401 250	2020-10-28
SEB	1,250 %	700 000	700 000	2020-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 588 250	4 588 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 588 250	0	
		0	4 588 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 588 250 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 300 250	5 300 250

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	2 680	3 214
Värme	37 614	46 200
Vatten	5 449	5 142
Sophämtning	3 147	2 383
Extern revisor	20 795	20 781
Arvoden	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 190	6 190
Ränta	2 337	1 789
Avgifter och hyror	110 850	110 375
	211 062	218 074

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planer finns och detaljerade offerter tas fram för en tänkt större uppfräschning av de gemensamma lekplatserna under våren/sommaren.

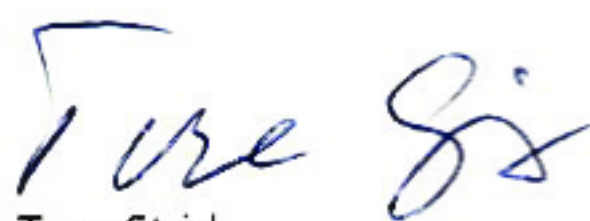
Grindprojektet slutförs under vintern/våren och slutbetalas (totalt c:a 39 tkr.)

Helt nytt golv inkl. isolering och undergolv läggs i en lägenhet (p.g.a. tidigare inträngande vatten) under sommaren (totalt c:a 122 tkr)

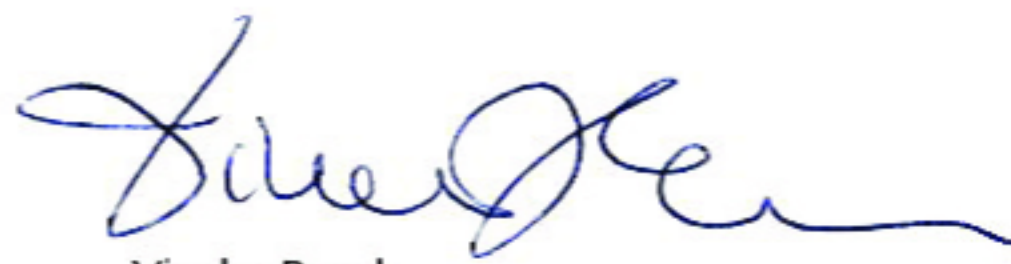
En höjning av medlemmarnas avgifter planeras till 2020-07-01 med c.a 10%.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 9 / 4 2020



Tore Strid
Ordförande / Kassör



Viveka Bergh
Sekreterare

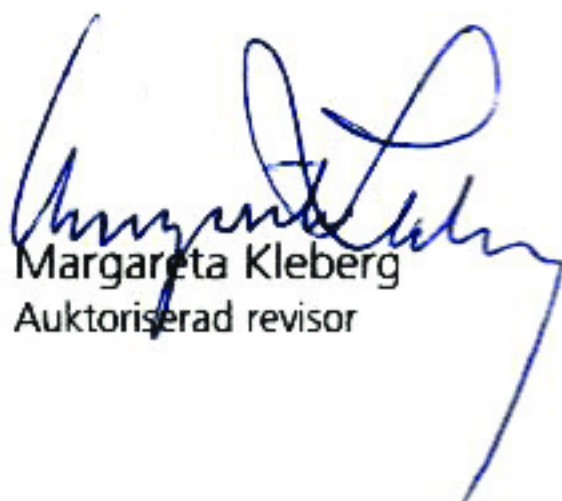


Eva Busk
Ledamot



Camilla Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokatten
Org.nr. 714800-0982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokatten för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lokatten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

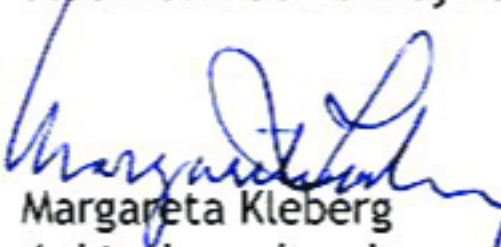
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 6 maj 2020


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE