

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5

769634-0731

Räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-9 |
| Underskrifter | 10 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, 769634-0731, med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, som bildades vid konstituerande föreningsstämma 2017-02-06, registrerades av Bolagsverket 2017-02-28.

Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter åt föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

STYRELSEN

Styrelseledamöter:

Linnéa Freudenthal
Christine Henriksson
Johan Börjesson
Ellinor Karlsson, Amanda Zälle

Revisor under året har varit Andreas Magnusson, KPMG AB Karlstad.

EKONOMISK FÖRVALTARE

Föreningens räkenskaper sköts av P-G:s Redovisningskonsult AB.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har en fullvärdeförsäkring hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

FASTIGHETEN

På fastigheten finns två byggnader, flerfamiljshus i 3 våningar samt gårdshus. Fastighetsbeteckningen är Karlstad Lokföraren 5, byggnadsår 1929, värdeår 1960. Tillbyggnadsår Gårdshuset år 2002.

Bostadshusen består av 11 lägenheter som är fördelade enligt följande:

| | | | |
|------|--------|----------|---------|
| 4 st | 1Rok | 32,0 kvm | 128 kvm |
| 1st | 1Rok | 30,0 kvm | 30 kvm |
| 2st | 1Rok | 55,0 kvm | 110 kvm |
| 2st | 1,5Rok | 45,0 kvm | 90 kvm |
| 2st | 2Rok | 70,0 kvm | 140 kvm |

Totalt 498 kvm

UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett i normal omfattning. Underhållsplaneringen sköts av föreningen själv.

INVESTERINGAR

Inga väsentliga investeringar har gjorts under året.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets ingång till 14 medlemmar, varav 11 röstberättigade.

Antal medlemmar som utträtt under året är 3 st. Nyttillkomna medlemmar är 5 st. Medlemsantalet vid årets slut är 17 varav 11 röstberättigade

Två lägenhetsöverlåtelser har gjorts under året.
Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 22 165 (fg år 20 991)

Flerårsöversikt

| | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | Belopp i kr 2017/2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|
| Nettoomsättning | 454 676 | 455 080 | 424 910 | 417 891 |
| Resultat efter finansiella poster | -13 788 | -19 078 | -31 172 | -63 679 |
| Soliditet, % | 56 | 56 | 55 | 55 |

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 7 565 000 | -148 271 | -19 078 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | |
| Omföring av föregående års resultat | | -19 078 | 19 078 |
| Årets resultat | | | -13 788 |
| Vid årets slut | 7 565 000 | -167 349 | -13 788 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -181 137 disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | -167 349 |
| årets resultat | -13 788 |
| Totalt | -181 137 |
| disponeras för | |
| balanseras i ny räkning | -181 137 |
| Summa | -181 137 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Mh

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 454 676 | 455 080 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 229 | 5 870 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 456 905 | 460 950 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -212 519 | -210 673 |
| Övriga externa kostnader | | -40 336 | -47 443 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -104 090 | -104 090 |
| Summa rörelsekostnader | | -356 945 | -362 206 |
| Rörelseresultat | | 99 960 | 98 744 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -113 748 | -117 822 |
| Summa finansiella poster | | -113 748 | -117 822 |
| Resultat efter finansiella poster | | -13 788 | -19 078 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -13 788 | -19 078 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -13 788 | -19 078 |

AK

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 12 828 490 | 12 930 747 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 47 514 | 49 347 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>12 876 004</u> | <u>12 980 094</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>12 876 004</u> | <u>12 980 094</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 406 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 6 150 | 6 080 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>8 556</u> | <u>6 080</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | <u>368 413</u> | <u>334 179</u> |
| Summa kassa och bank | | <u>368 413</u> | <u>334 179</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>376 969</u> | <u>340 259</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>13 252 973</u> | <u>13 320 353</u> |

Am

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-08-31</i> | <i>2020-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 7 565 000 | 7 565 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 565 000 | 7 565 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -167 349 | -148 271 |
| Årets resultat | | -13 788 | -19 078 |
| Summa fritt eget kapital | | -181 137 | -167 349 |
| Summa eget kapital | | 7 383 863 | 7 397 651 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 5 685 000 | 5 745 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 685 000 | 5 745 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 60 000 | 60 000 |
| Leverantörsskulder | | 10 529 | 5 172 |
| Skatteskulder | | 31 768 | 30 866 |
| Övriga skulder | | - | 125 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 81 813 | 81 539 |
| Summa kortfristiga skulder | | 184 110 | 177 702 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 252 973 | 13 320 353 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -13 788 | -19 078 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 104 090 | 104 090 |
| | <u>90 302</u> | <u>85 012</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 90 302 | 85 012 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -2 476 | 14 600 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 6 408 | -2 962 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 94 234 | 96 650 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -60 000 | -60 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -60 000 | -60 000 |
| Årets kassaflöde | 34 234 | 36 650 |
| Likvida medel vid årets början | 334 179 | 297 529 |
| Likvida medel vid årets slut | 368 413 | 334 179 |

AM

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Immateriella anläggningstillgångar: | |
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |
| -Förbättringsutgifter på annans fastighet | 30 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter P-platser | 3 300 | 5 200 |
| Årsavgifter bostäder | 451 376 | 449 882 |
| Summa | 454 676 | 455 082 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-09-01- 2021-08-31 | 2019-09-01- 2020-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter mm. | 2 229 | 5 870 |
| Summa | 2 229 | 5 870 |

Not 4 Personal

Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Byggnader och mark

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 13 280 125 | 13 280 125 |
| | <u>13 280 125</u> | <u>13 280 125</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -349 378 | -247 121 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -102 257 | -102 257 |
| | <u>-451 635</u> | <u>-349 378</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 12 828 490 | 12 930 747 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 55 000 | 55 000 |
| Vid årets slut | <u>55 000</u> | <u>55 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -5 653 | -3 820 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -1 833 | -1 833 |
| Vid årets slut | <u>-7 486</u> | <u>-5 653</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 47 514 | 49 347 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 5 385 000 | 5 445 000 |
| | <u>5 385 000</u> | <u>5 445 000</u> |

Föreningens lån är placerade i SEB

| Slutbet datum | Ränta | Skuldbelopp |
|---------------|-------|-------------|
| 2022-04-28 | 2,42% | 1 685 000 |
| 2024-04-28 | 1,82% | 2 000 000 |
| 2026-05-28 | 1,72% | 2 000 000 |

Årlig amortering 60 000 kr.

Lånen förfaller i sin helhet inom fem år men föreningen har för avsikt att förlänga lånen varför de klassificeras som långfristiga.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

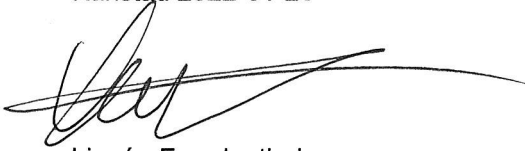
Ställda säkerheter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | - | - |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |



Underskrifter

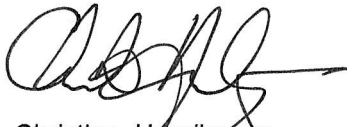
Karlstad 2022-01-28



Linnéa Freudenthal
Styrelseordförande



Johan Börjesson
Ledamot



Christine Henriksson
Ledamot



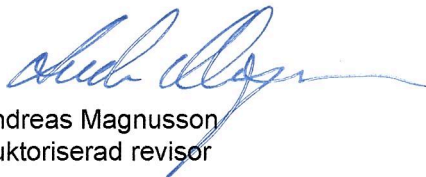
Ellinor Karlsson
Ledamot



Amanda Zälle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 oktober 2022



Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, org. nr 769634-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Lokföraren 5 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 trygghetssätt.

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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Karlstad den 4 oktober 2022



Andreas Magnusson
Auktoriserad revisor

