

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Loket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-15. När bostadsrättsföreningen 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 2000-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Albert Isacson	Ordförande
Jonatan Arlock	Ledamot
Sorina Gorcenco	Ledamot
Josefine Johansson	Ledamot
Magnus Strandh	Ledamot
Axel Andersson	Suppleant
Agnes Forsberg	Suppleant
Oskar Simonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Svahn
Linda Gustafsson
Ingrid Ekvall

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

Valberedning

Markus Weberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 1	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

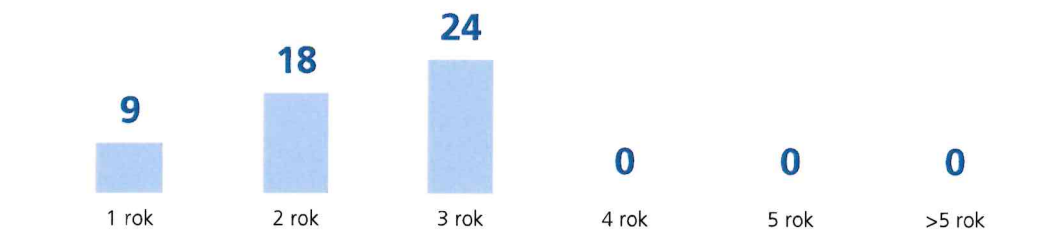
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 685 m², varav 2 685 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Handwritten notes in blue ink, including initials and symbols like 'u', 'A', '\$', and 'SG'.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll uppsamlingsledningar avlopp (Proline Syd AB)	2022	Källarplan Vävareg. Filmning, stickprov.
Fiberoptiskt fastighetsnät (CR Electric, fd MTEK)	2022	2 fiberpar blåsta från teknikrummet (undercentralen) till varje lägenhet. Teknikskåp med byggnadsfördelning samt switchar från bredbandsleverantören. Fiberuttag och fiberpatchkabel i varje lägenhet.
Dränering och isolering husgrund med Isodrän (Nordbecks)	2021	Inkl stenläggning & nya cykelställ
Nya rör och brunnar för spill- och dagvatten (Nordbecks)	2021	Inkl pumpbrunnar, backventiler och elektriskt råttstopp. Separerat spill- och dagvatten.
Fiber (Krafringen)	2021	Fiberkabel indragen. OBS! Ej aktiverad.
Cykelkällare (Carlbergs Lås)	2021	Installerat dörrautomatik och kodlås
Obligatorisk ventilationskontroll (Sotningsväsendet i Lund)	2021	OVK
Yttre källartrappor (Nordbecks)	2021	Nya & renovering. Nya dörrar.
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst)	2020	Vindar. Rörelsestyrda LED-armaturer.
Energideklaration (Krafringen)	2020	
Kodlås entré, nyinstallation (Carlbergs Lås)	2018	
Entrépartier, nya	2018	Massiv ek i originalutförande
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst)	2018	Trapphus och källare
Fönster- och balkongdörrsrenovering	2014	Målning, snickeri, tätninglistor
Radonmätning	2014	Alla under gränsvärde!
Värmesystem (Kabona)	2013	Temp.givare inomhus i 10 lgh. Brunatasystem.
Värmesystem (Kabona)	2013	Ny regulator, nya givare i undercentral
Ecopilot reglering av värme (Kabona)	2013 - 2014	Styrd av innetemp, utetemp, vind & sol (prognos).
Stambyte, tappvatten	2012	Gästtoaletter 12A-C
Injustering värmesystem (EVU)	2012 - 2013	
Värmesystem (NVS)	2012	Nya radiator- och luftningsventiler
Värmesystem (EVU)	2012	Nya termostater radiatorer
Inventering & dokumentation av alla radiatorer	2012	
Värmesystem (NVS)	2012	Nya regler (STAD)- och avstängningsventiler
Relining avlopp (Svensk Rörinfodring/Tubus)	2011 - 2012	Vertikala stammar samt stick
OVK	2011	Godkänd februari 2013
Skorstenar, nya (Pemasad)	2011	Inkl plåtslagning
Underhållsplan	2010 - 2011	För 2011-2040 av Bredablick Förvaltning
Postboxar, nyinstallation (Svenska Dörr)	2006	I entréplan
Lägenhetsdörrar, nyinstallation (Svenska Dörr)	2006	Säkerhetsdörrar
OVK	2005	
Cykelställ, målade	2004	
Stambyte, tappvatten	2004	Kompletterande. 3 stammar återstår.
Tätninglistor, nya	2004	Dörrar & fönster gemensamma utrymme
Ljudisolerat innertak i torkrummen	2003	

AGAR U
SG

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Balkonger, nyinstallation (Kontech)	2003	Balkongräcken och insynsskydd i alu återanvändes
Dörrstängare, nyinstallation	2001	Vindsdörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst)	2023	Resterande i källare. Beställt.
Nya elcentraler (JMD Eltjänst)	2023	Beställt.
Ny golvbrunn och anslutningar i teknikrummet (VVS-Installatören i Malmö)	2023	
Värmeväxlare, ny	2025	
Injustering värmesystem	2025	
Tak, fasad och fönster	2027	Ev. nya fönster & balkongdörrar. Foglagning. Nya tegelbalkar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Samhall
Fastighetsskötsel	Samhall
Serviceavtal tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
TV, basutbud	Tele2
Internet/bredband, gruppanslutning	Ownit. Medlem kan teckna eget TV-abonnemang.
Elförbrukning	Kraftringen

Övrig information

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

Alla lägenheter är anslutna till ett fastighetsnät för **kabel-TV**. Tele2 levererar ett **basutbud**. Kostnaden är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen.

Källsortering är obligatoriskt för alla boende. 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".

Föreningens ekonomi

Föreningens lån har under året amorterats med 172 092 kr, vilket utgör 1,79% av summa alla lån i början av 2022.

SBC höjde procentsatserna för överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter och föreningens stadgar förhindrade styrelsen att följa med i höjningen. Under året gick föreningen därför back 4 500kr. Under 2023 ska nya stadgar utarbetas.

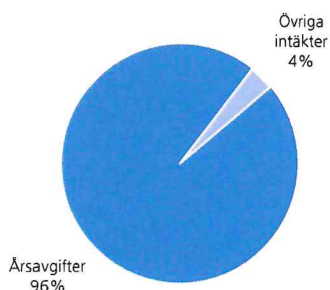
Till årsredovisningen bilägger styrelsen skriften "Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal 2022". Där kan den intresserade hämta mer information och få en kompletterande bild av Lokets ekonomi.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	221 326	3 499 122
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 234 615	2 210 515
Finansiella intäkter	392	31
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 124
Ökning av långfristiga skulder	0	436 994
Ökning av kortfristiga skulder	34 149	10 239
	2 269 156	2 691 903
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 232 301	5 852 014
Finansiella kostnader	154 567	117 685
Ökning av materiella anläggningstillgångar	405 057	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 701	0
Minskning av långfristiga skulder	172 092	0
	1 966 718	5 969 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	523 764	221 326
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 438	-3 277 796

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '45' and various scribbles.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt Fiber påbörjades i augusti och slutbesiktning ägde rum i november. Föreningen har nu ett eget fiberoptiskt fastighetsnät med fiber till varje lägenhet (FTTH). Se avsnittet **Utfört underhåll** för detaljer om vad projektet har resulterat i.

Föreningens nya gruppanslutning för internet/bredband togs i drift den 1 oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	799	799	799
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 513	3 577	3 414	3 472
Elkostnad/m ² totalyta	29	23	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	142	144	132	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	35	27	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	44	45	49
Soliditet (%)	57	55	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	484	-4 123	370	495
Nettoomsättning (tkr)	2 235	2 209	2 209	2 210

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 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	13 479 000	0	0	13 479 000
Upplåtelseavgifter	2 398 200	0	0	2 398 200
Fond för yttre underhåll	162 000	162 000	-195 192	195 192
S:a bundet eget kapital	16 039 200	162 000	-195 192	16 072 392
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 547 731	-162 000	-3 927 815	542 084
Årets resultat	484 286	484 286	4 123 007	-4 123 007
S:a fritt eget kapital	-3 063 445	322 286	195 192	-3 580 923
S:a eget kapital	12 975 755	484 286	0	12 491 469

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "SG" and "AL".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	484 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 385 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
summa balanserat resultat	-3 063 446

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 063 446
----------------------------------	-------------------

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

Handwritten notes in blue ink, including the letters "Sey b", "SG", and a signature.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 234 615	2 209 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 183
Summa rörelseintäkter		2 234 615	2 210 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-967 190	-5 395 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 213	-355 099
Personalkostnader	Not 6	-127 898	-101 543
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 853	-363 853
Summa rörelsekostnader		-1 596 155	-6 215 868
RÖRELSERESULTAT		638 460	-4 005 353
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 567	-117 685
Summa finansiella poster		-154 175	-117 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		484 286	-4 123 007
ÅRETS RESULTAT		484 286	-4 123 007

Handwritten notes in blue ink, including the number '6', a signature, and the letters 'SG'.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	21 930 537	22 294 390
Pågående byggnation	Not 9	405 057	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 335 594	22 294 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 335 594	22 294 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	523 776	218 637
Summa kortfristiga fordringar		523 776	218 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		523 776	218 637
SUMMA TILLGÅNGAR		22 859 369	22 513 027

SG
ly
w
A

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	162 000	195 192
Summa bundet eget kapital		16 039 200	16 072 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 547 731	542 084
Årets resultat		484 286	-4 123 007
Summa fritt eget kapital		-3 063 445	-3 580 923
SUMMA EGET KAPITAL		12 975 755	12 491 469
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 822 756	1 351 113
Summa långfristiga skulder		4 822 756	1 351 113
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 608 936	8 252 671
Leverantörsskulder		93 647	122 269
Skatteskulder		7 278	4 218
Övriga skulder		61 775	43 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	289 223	247 659
Summa kortfristiga skulder		5 060 859	8 670 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 859 369	22 513 027

Jey U
 AZ
 SG
 A

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-30 år	25-30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkonger/Terrasser	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 144 691	2 144 691
Hyror förråd	12 000	12 000
Kabel-TV intäkter	52 632	52 632
Bredbandsintäkter	15 147	0
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Öresutjämning	2	9
	2 234 615	2 209 332

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	1 183
	0	1 183

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 344	115 704
	Fastighetsskötsel gård beställning	556	0
	Snöröjning/sandning	866	0
	Städning entreprenad	60 412	59 740
	Städning enligt beställning	2 207	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	698	0
	Sophantering	1 621	0
	Serviceavtal	4 685	4 509
	Förbrukningsmateriel	713	0
		189 102	188 703
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	16 556
	VVS	3 125	14 428
	Fönster	1 881	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 878	0
		6 884	30 984
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	3 633 752
	Källare	0	82 543
	VVS	0	555 617
	Elinstallationer	0	18 275
	Mark/gård/utemiljö	0	81 020
		0	4 371 207
	Taxebundna kostnader		
	El	78 242	62 990
	Värme	381 714	386 786
	Vatten	87 222	93 834
	Sophämtning/renhållning	63 421	61 538
		610 599	605 148
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 849	31 890
	Kabel-TV	47 859	54 222
	Bredband	1 428	38 809
		83 136	124 921
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 469	74 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	967 190	5 395 372

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 696	1 496
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 500
	Föreningskostnader	1 200	1 599
	Styrelseomkostnader	486	0
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	91 662	89 688
	Administration	18 204	10 576
	Konsultarvode	2 625	231 240
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
		137 213	355 099

u sey
 JS
 SG
 #

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 330	77 503
	Sociala kostnader	30 568	24 040
		127 898	101 543
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	157 360	157 360
	Förbättringar	206 493	206 493
		363 853	363 853
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 478 835	27 478 835
	Utgående anskaffningsvärde	27 478 835	27 478 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 184 445	-4 820 592
	Årets avskrivningar enligt plan	-363 853	-363 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 548 298	-5 184 445
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 930 537	22 294 390
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 286 000	6 286 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	18 600 000
		54 000 000	39 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	39 000 000
		54 000 000	39 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	405 057	0
		405 057	0

Handwritten notes in blue ink, including the number '56' and some illegible scribbles.

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 175	104 175
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 175	104 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 175	-104 175
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 175	-104 175
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 383	16 383
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 383	16 383
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 383	-16 383
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 383	-16 383
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	12	-2 689
	Klientmedel hos SBC	325 374	221 326
	Räntekonto hos SBC	198 390	0
		523 776	218 637
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	195 192	234 000
	Reservering enligt stadgar	162 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 192	-155 808
	Vid årets slut	162 000	195 192

SG u 84
11
A
\$

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,140 %	1 351 113	1 372 253	2023-03-30
Handelsbanken	3,600 %	1 351 113	1 372 253	2023-03-30
Handelsbanken	3,600 %	642 111	652 155	2023-03-30
Handelsbanken	1,320 %	2 405 377	2 431 173	2025-01-30
Handelsbanken	2,530 %	2 519 404	2 595 636	2027-03-30
Handelsbanken	3,830 %	588 750	597 750	2023-09-30
Handelsbanken	3,810 %	573 824	582 564	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 431 692	9 603 784	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 608 936	-8 252 671	
		4 822 756	1 351 113	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 571 232 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 633 000	10 633 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	37 769	37 769
	Sociala avgifter	11 867	11 876
	Ränta	24 429	16 156
	Avgifter och hyror	189 158	181 858
	MarkTeleEKonsult Malmö AB	26 000	0
		289 223	247 659

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari utfördes årlig service av tvätt- och torkutrustningen. I januari renoverades också golvbrunn med avloppsanslutningar i teknikrummet (undercentralen).

SG
W
AE
A

Styrelsens underskrifter

Lund den 13 / 3 2023

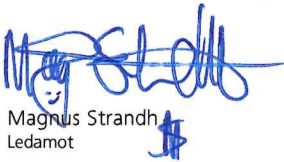
Albert Isacsson
Ordförande



Sorina Gorcenco
Ledamot



Magnus Strandh
Ledamot



Jonatan Arlock
Ledamot



Josefine Johansson
Ledamot

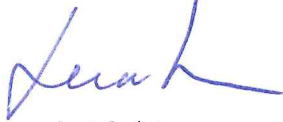


Vår revisionsberättelse har lämnats den

22 / 3

2023

Lena Svahn
Extern revisor



Linda Gustafsson
Intern revisor



Brf Lokets ekonomi och några nyckeltal Verksamhetsåret 2022

Inledning.....	2
Månadsavgift.....	2
Skuldsättning (belåning).....	3
Räntekostnad.....	3
Belåning.....	3
Skuldkvot.....	3
Räntekänslighet.....	3
Underhålls- och amorteringsutrymme.....	4
Årets resultat.....	4
Bostadsrättens rätta pris.....	5



Brf Loket i Lund

Inledning

Alla beräkningar utförs med data från årsredovisning 2022 i brf Loket.

Totalyta	2685 m ²
Lån, vid årets slut	9 431 692 kr
Räntekostnad	154 567 kr
Amorteringar	172 092 kr
Avskrivningar	363 853 kr
Årsavgifter	2 144 691 kr (intäkter, nettoomsättning)
Underhåll+reparationer	6 884 kr
Årets resultat	484 286 kr

Totalyta betyder i det här sammanhanget "antal kvadratmeter som är med och betalar kapitalkostnaderna" [1], vilket i Lokets fall är samma som den sammanlagda lägenhetsytan.

Bara Årsavgifter räknas till Nettoomsättning eftersom förråd hyrs temporärt och är ingen garanterad intäkt från år till år. Kabel-TV dras bort eftersom kostnaden förs direkt vidare till, och betalas lika, av varje lägenhet.

Tumregler och delar av texten kommer från **Borättupplysning.se** [1] där man också skriver att det just är tumregler, dvs. grova mått inom vilka det finns en glidande skala från en riktigt bra förening till en riktigt dålig förening.

Sammanfattning

Alla nyckeltal indikerar att Lokets ekonomi är bra. Belåning och Skuldkvot ligger i det lägre intervallet. Räntekostnaden och Räntekänsligheten är låg. Loket har ett relativt högt utrymme för att reparera, utföra underhåll och/eller amortera. Det finns med andra ord goda finansiella möjligheter att fortsätta att förvalta och utveckla fastigheten framöver.

Månadsavgift

Månadsavgifterna brukar enligt [1] ligga någonstans mellan 500-700 kr/m²/år. 2015-16 skriver [1] också: "En normal månadsavgift brukar ligga mellan 400 och 900 kr/m²/år, variationen är stor."

Beräkning: Årsavgifter/Totalyta

2022	2021	2020	2019	2018	2017
799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	799 kr/m ² /år	779 kr/m ² /år

2022 är Lokets avgifter i den övre delen av intervallet. Nivån motiveras av att Loket har en bra ekonomisk beredskap och strategi för att utföra behövligt underhåll, amortera och utveckla fastigheten utan att behöva göra drastiska höjningar av avgifterna. Om det däremot finns och kan implementeras lösningar för att sänka Lokets *kostnader* så bör det finnas utrymme för att sänka avgifterna.



Brf Loket i Lund

Skuldsättning (belåning)

Räntekostnad

Räntekostnaden är i många föreningar den största utgiften och har då störst påverkan på månadsavgiftens storlek. För närvarande gäller det inte Loket då t.ex. värmekostnaderna 2022 var 2,5 gånger högre än räntekostnaderna. Nyckeltalet beräknas genom att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala räntekostnaderna.

Beräkning: Räntekostnad/Intäkter(=Årsavgifter)

2022	2021	2020	2019	2018	2017
7,2 %	5,5 %	5,6 %	6,2 %	6,0 %	7,5 %

Tumregel (2019): Under 15 % – inga problem, över 30 % – problem [1].

Tumregeln påverkas starkt av rådande ränteläge och lånens bindningstider.

Belåning

Belåning är ett alternativt nyckeltal till Räntekostnad. Mest korrekt och rättvisande är enligt [1] att räkna per kvadratmeter totalyta vilket ger ett mycket tillförlitligt mått. Beloppet visar då föreningens skuld fördelad per kvadratmeter lägenhetsyta. Värdet brukar ligga mellan 0 och 12 000 kr/m² [1].

Beräkning: Summa lån, vid årets slut/Totalyta

2022	2021	2020	2019	2018	2017
3513 kr/m ²	3577 kr/m ²	3414 kr/m ²	3472 kr/m ²	3 524 kr/m ²	3575 kr/m ²

Tumregel: Under 5 000 kr/m² - bra, över 10 000 kr/m² - inte bra [1].

Samma uträkning finns i årsredovisningens Flerårsöversikt (Lån/m² bostadsrättsyta). Eventuella framtida större underhållsprojekt som ev. kräver finansiering genom lån kommer att påverka detta nyckeltal.

Skuldkvot

Att jämföra föreningens skulder med intäkterna är ett annat sätt att få en bild av lånesituationen. Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ungefär som att jämföra en privatpersons skulder i förhållande till dennes årsinkomst [1].

Beräkning: Summa lån, vid årets slut/Intäkter(=Årsavgifter)

2022	2021	2020	2019	2018	2017
4,4	4,5	4,3	4,3	4,4	4,6

Tumregel: Under 5 - bra, över 10 - inte bra, över 15 - mycket illa [1].

Räntekänslighet

Skuldkvoten ovan är också Lokets räntekänslighet - för varje procentenhet låneräntan ökar måste Lokets intäkter öka med denna faktor.



Brf Loket i Lund

Om räntan nu skulle gå upp med en procentenhet så behöver Lokets intäkter öka med 4,5 %, åtminstone på sikt, allt annat lika. Går räntan upp två procentenheter så behöver Lokets intäkter öka med 9 %, allt annat lika. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination [1].

Underhålls- och amorteringsutrymme

Beräkningen svarar på frågan om föreningens intäkter är stora nog för att klara framtida underhåll, utan avgiftshöjningar. Procentsiffran kan i ord också beskrivas som "det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera", eller med andra ord "hur mycket pengar finns kvar när alla driftskostnader (exkl. reparationer) och räntor är betalda? D.v.s. hur mycket finns kvar till underhåll och amorteringar? Hur stor andel av föreningens intäkter? [1]

Beräkning: $\pm \text{Årets Resultat} + \text{Avskrivningar} + \text{Underhåll} + \text{Reparationer} / \text{Årsavgifter}$

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
41%	30%	43 %	42 %	42 %	44 %	39 %	37 %	37 %	30 %	18 %	23 %	27 %	26 %	24 %

Tumregel: Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att föreningen inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet. Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen [1].

2022 kunde Loket underhålla och reparera fastigheten och/eller amortera lånen för totalt 41% av intäkterna från årsavgifterna. Utrymmet var cirka 855 000 kr och utfallet cirka 179 000 kr, vilket betyder att differensen på 676 000 kr kan sättas undan till nästkommande år.

Årets resultat

Årets resultat avspeglar inte föreningens ekonomiska tillstånd. Föreningen kan ha ett negativt (minus) årets resultat utan att föreningen för den skull har dålig ekonomi. Årets resultat varierar också typiskt från år till år eftersom föreningen reparerar och underhåller fastigheten olika mycket varje år. Men flera år på rad med ett negativt årets resultat kan vara en varningsklocka.

Det är viktigt att förstå att årets resultat inte alls avgör föreningens förmåga att reparera (löpande underhåll), underhålla (periodiskt underhåll), investera eller amortera lån. För att avgöra detta är den föregående beräkningen av underhålls- och amorteringsutrymmet central.

Främsta orsaken till att årets resultat misstolkas är tolkningen av posten *Avskrivningar*. Avskrivningar har inget att göra med föreningens löpande utgifter under året. Enklaste sättet att förstå årets resultat, med avseende på om föreningen täcker sina kostnader eller inte, är att summera Årets resultat och Avskrivningar.

Beräkning: $\text{Årets resultat} + \text{Avskrivningar} = \text{Årets överskott eller underskott}$





Brf Loket i Lund

2022	2021	2020	2019	2018	2017
848 139 kr	-3 759 154 kr	733 597 kr	858 960 kr	-30 706 kr	818 029 kr

Ett positivt belopp betyder ett överskott som framöver kan användas till bl.a. reparationer och underhåll.

Bostadsrättens rätta pris

För den läsare som undrar vad en lägenhets "rätta pris" blir så räknar vi här ut respektive lägenhets del av föreningens totala utgående skuld per 2022-12-31.

Lägenhet	Andelstal	Del av total skuld 2022-12-31
3 rok	2,46262	232 267 kr
2 rok	1,64908	155 536 kr
1 rok	1,24597	117 516 kr

Välj rätt belopp i tabellen ovan, addera det till din bostadsrätts pris och summan är vad bostadsrätten egentligen kan komma att kosta dig [1].

Lund 2023-03-13

Magnus Strandh

Ledamot, kassör och underhållsansvarig

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 på fel. 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

W. H. H.

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.

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 2022 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 våra uttalanden.

W. H.

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 ^{22/3} 2023

Lena Svahn

Auktoriserad revisor

Linda Gustafsson

Förtroendevald revisor