

Årsredovisning 2022

Brf Loket 21

769605-6931



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOKET 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

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

ES
JD
MV
GA

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

AM
MV
JB

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-05-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Loket 21. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 939 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Eric Sävenfalk	Ordförande
Lennart Nordin	Kassör
Carl-Henrik Lindkvist	Sekreterare
Jonathan Bolin	Ledamot
Janne Sakari Jaakkola	Ledamot
Mats Velander	Ledamot

Valberedning

Styrelsen utsågs till valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Ola Svensson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2006 Stambyte
- 2008 Lägenhetsombyggnad
- 2012 Gårdsrenovering
- 2013 Byte av fjärrvärmepump
- 2013 Byte av stam- och radiatorväxlare
- 2016 Reparation av rör i källaren
- 2016 Nytt kodlås pannrum
- 2016 Justering av lås och dörr på framsidan
- 2016 Tillverkning och uppsättning av räcke
- 2017 Sanering skadedjur källarutrymmen
- 2017 Reparation av ytterdörr
- 2017 Reparation av elektricitet i trapphuset
- 2018 Ny låskista och slutbleck i porten samt justering av stängningstid
- 2018 Nya lysrörsarmaturer (LED) i tvättstugan
- 2020 Iordningställande av postbox
- 2020 Uppgradering i tvättstugan
- 2021 Plantering av häck runt huset
- 2021 Ny torktumlare
- 2021 Stamspolning
- 2021 OVK
- 2021 Radonkontroll
- 2021 Två tvättmaskiner
- 2021 Målning yttertak
- 2021 Ny taksäkerhet
- 2022 Installation av kärl för matavfall

Planerade underhåll

- 2023 Förnyad radonkontroll
- 2023 Inledd översyn av brandsäkerhet

MV
GM
JJB

Avtal med leverantörer

Lokalvård Mickes fönsterputs och städ AB
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 15%

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är något bättre än resultatet för år 2021. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden har under år 2022 minskat något vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde för året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2023 är beloppet 1313 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 är 525 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebär 5 250 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials: a large signature, and initials CM, JB, MV.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	695 392	703 176	655 053	703 577
Resultat efter fin. poster	-221 176	-232 076	-193 881	-93 706
Soliditet, %	80	80	81	81
Yttre fond	1 178 988	1 073 988	968 988	892 788
Taxeringsvärde	42 000 000	35 000 000	35 000 000	35 000 000
Bostadsyta, kvm	939	938	938	938
Årsavgift per kvm	730	722	681	681
bostadsrättsyta, kr				
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 727	3 731	3 731	3 731
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,21	1,31	1,47
Belåningsgrad, %	20,42	20,14	19,87	19,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	14 898 300	-	-	14 898 300
Upplåtelseavgifter	3 005 900	-	-	3 005 900
Fond, yttre underhåll	1 073 988	-	105 000	1 178 988
Balanserat resultat	-3 922 367	-232 076	-105 000	-4 259 443
Årets resultat	-232 076	232 076	-221 176	-221 176
Eget kapital	14 823 745	0	-221 176	14 602 569

MV
CM
A dt
BS
JBS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 259 443
Årets resultat	-221 176
Totalt	<u>-4 480 619</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	126 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 625
Balanseras i ny räkning	-4 553 994
	<u>-4 480 619</u>

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

Handwritten initials: H, CM, JB, MV, and a signature.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		695 392	703 178
Rörelseintäkter		-2	-2
Summa rörelseintäkter		695 390	703 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-494 043	-533 564
Övriga externa kostnader	7	-71 186	-72 609
Personalkostnader	8	-55 023	-36 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 496	-249 888
Summa rörelsekostnader		-880 748	-892 902
RÖRELSERESULTAT		-185 358	-189 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 677	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38 495	-42 350
Summa finansiella poster		-35 818	-42 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 176	-232 076
ÅRETS RESULTAT		-221 176	-232 076

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	17 137 738	17 376 250
Maskiner och inventarier	11	76 206	98 190
Summa materiella anläggningstillgångar		17 213 944	17 474 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 216 744	17 477 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 609	6 470
Övriga fordringar	13	4 302	4 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 826	33 739
Summa kortfristiga fordringar		44 737	44 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		999 135	950 066
Summa kassa och bank		999 135	950 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 043 872	994 573
SUMMA TILLGÅNGAR		18 260 616	18 471 813

Handwritten initials and numbers: "BJ", "CM", "213", "MV".

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 904 200	17 904 200
Fond för yttre underhåll		1 178 988	1 073 988
Summa bundet eget kapital		19 083 188	18 978 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 259 443	-3 922 367
Årets resultat		-221 176	-232 076
Summa fritt eget kapital		-4 480 619	-4 154 443
SUMMA EGET KAPITAL		14 602 569	14 823 745
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	3 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		999 940	0
Leverantörsskulder		28 906	32 183
Skatteskulder		3 456	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	125 745	113 220
Summa kortfristiga skulder		1 158 047	148 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 260 616	18 471 813

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	950 066	999 227
Resultat efter finansiella poster	-221 176	-232 076
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	260 496	249 888
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	39 320	17 812
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-230	4 433
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 979	8 184
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	49 069	30 429
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-79 590
Kassaflöde från investeringar	0	-79 590
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	49 069	-49 161
Likvida medel vid årets slut	999 135	950 066

Handwritten initials and marks in blue ink, including "UM", "MV", and other illegible scribbles.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Loket 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband	46 080	38 400
Årsavgifter, bostäder	638 928	638 928
Övriga intäkter	10 382	25 848
Summa	695 390	703 176

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	10 483	3 274
Städning	12 090	34 823
Trädgårdsarbete	3 704	1 307
Summa	26 277	39 404

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Planerat underhåll	52 625	101 373
Reparationer	40 195	18 778
Summa	92 820	120 151

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	43 696	31 763
Sophämtning	27 117	30 561
Uppvärmning	156 935	164 006
Vatten	30 572	33 852
Summa	258 320	260 182

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	41 760	41 947
Fastighetsförsäkringar	31 411	30 047
Fastighetsskatt	36 456	35 016
Kabel-TV	6 999	6 817
Summa	116 626	113 827

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	52 280	51 204
Förbrukningsmaterial	2 551	4 774
Övriga förvaltningskostnader	16 355	16 631
Summa	71 186	72 609

Handwritten initials and marks: JB, UM, MW, and a signature.

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	12 023	7 675
Styrelsearvoden	43 000	29 166
Summa	55 023	36 841

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38 495	42 350
Summa	38 495	42 350

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 218 633	21 218 633
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>21 218 633</u>	<u>21 218 633</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 842 383	-3 603 871
Årets avskrivning	-238 512	-238 512
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 080 895</u>	<u>-3 842 383</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>17 137 738</u>	<u>17 376 250</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 995 212	6 995 212

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	25 000 000
Summa	42 000 000	35 000 000

MW
CM
JR
Loh
07

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	288 752	329 349
Inköp	0	-40 597
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>288 752</u>	<u>288 752</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-190 562	-299 373
Avskrivningar	-21 984	108 811
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-212 546</u>	<u>-190 562</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>76 206</u>	<u>98 190</u>
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 302	4 298
Summa	4 302	4 298
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	7 656	7 656
Försäkringspremier	7 920	7 651
Förvaltning	13 808	13 070
Kabel-TV	1 929	1 749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 513	3 613
Summa	35 826	33 739

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP", "MR", and other illegible marks.

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank hypotek	2024-04-25	1,37 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank hypotek	2023-04-25	0,99 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-08-25	1,00 %	1 500 000	1 500 000
Summa			3 500 000	3 500 000

Varav kortfristig del

1 000 000

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

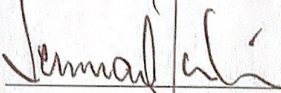
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	15 000	0
El	5 821	3 977
Förutbetalda avgifter/hyror	57 084	57 481
Sociala avgifter	4 713	0
Sophantering	7 640	0
Uppvärmning	24 715	24 533
Utgiftsräntor	5 105	5 210
Vatten	5 667	12 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 205
Summa	125 745	113 220

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
Summa	6 000 000	6 000 000

Handwritten signatures and initials: MW, CM, JB, and a large signature.

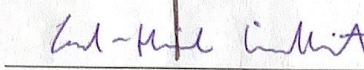
Stockholm, 2023 - 06 - 14

Ort och datum



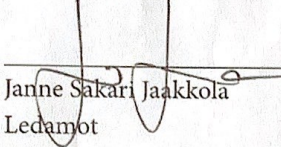
Lennart Nordin

Kassör



Carl-Henrik Lindkvist

Sekreterare



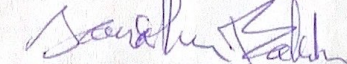
Janne Sakari Jaakkola

Ledamot



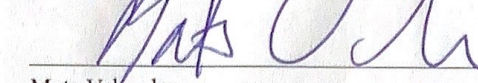
Eric Sävenfalk

Ordförande



Jonathan Bolin

Ledamot



Mats Velander

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 08



Ola Svensson

Revisor

Revisionsberättelse Brf Loket 21, förvaltningsåret 2022

Undertecknad utsedd att granska förvaltning och redovisning för Brf Loket 21 vill avge följande revisionsberättelse.

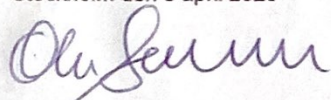
Jag har granskat föreningens resultat- och balansräkningar, med tillhörande kassaflödesanalys.

Jag har funnit att allt är tydligt och korrekt utfört.

Jag har även granskat förvaltningsberättelse och styrelseprotokoll och har inget att erinra mot styrelsens sätt att sköta föreningen.

Jag rekommenderar att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022

Stockholm den 8 april 2023



Ola Svensson