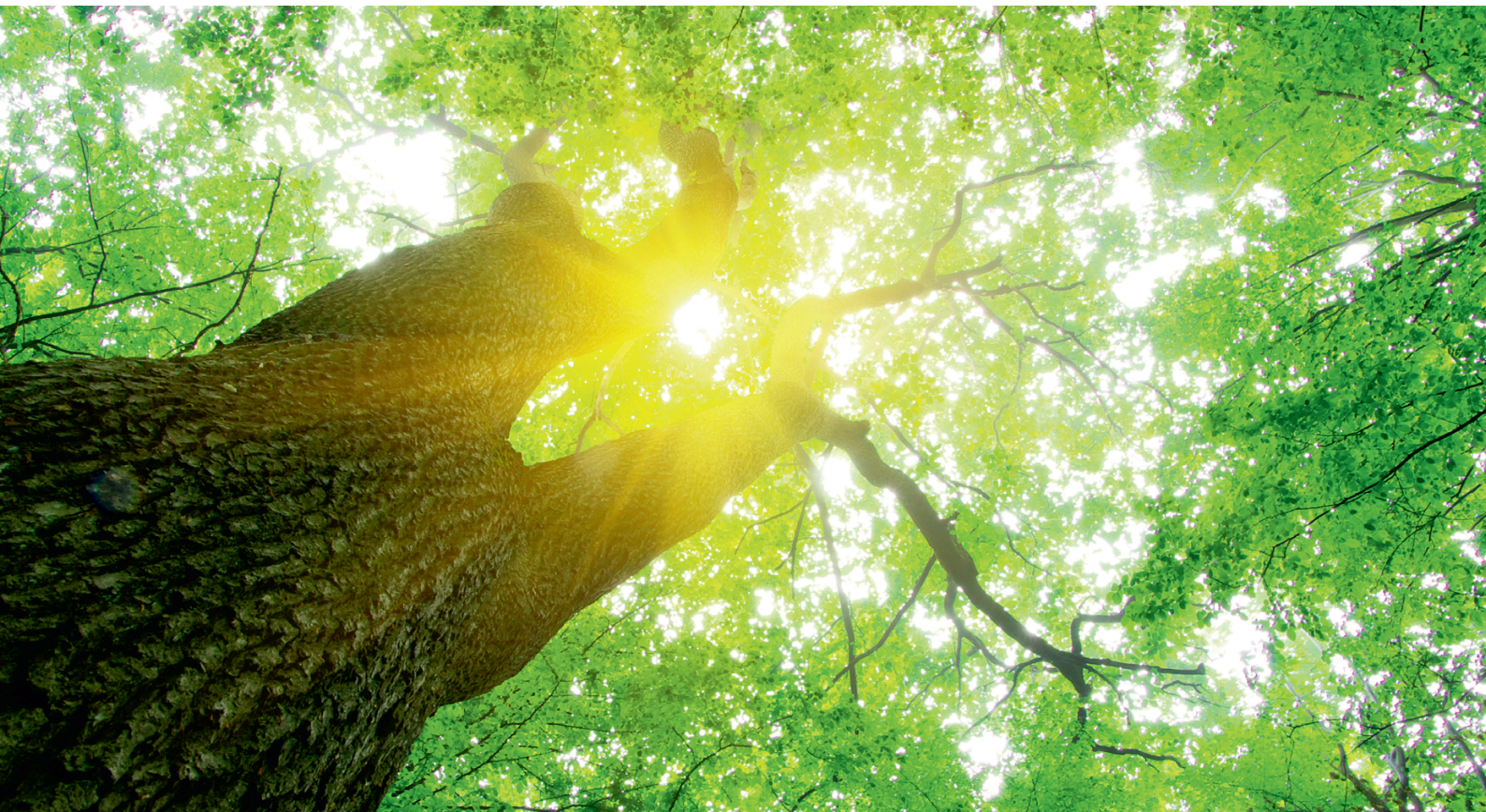




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Loket 22



# 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 byggtreprenader 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Loket 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2016 och 2031.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Niklas Arnör	Ordförande
Julia Aspernäs	Ledamot
Annika Henrikson	Ledamot
Maria Häagg	Ledamot
Jaana Birgitta Nieminen Lindqvist	Ledamot

Andrea Linda Maria Djurle                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Erik Forsberg                                      Ordinarie Extern                                      JEF Holding AB

### Valberedning

Ann-Louise Kind

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 22	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

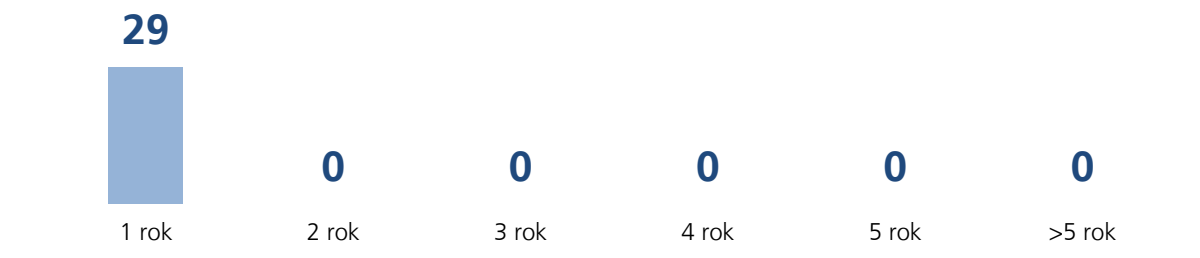
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 077 m<sup>2</sup>, varav 991 m<sup>2</sup> utgör boyta och 86 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager (golvfirma)	77 m <sup>2</sup>	2022-02-07
Källarlokal	8 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga, torkrum, cykelförråd och  
en gemensam innergård.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Postboxar	2021	Enligt nya krav från PostNord har postboxar satts upp i entrén.
Undercentral	2021	Slipning och målning av golvet i undercentralen.
Undercentral	2021	Byte av undercentral eftersom nuvarande är gammal.
Renovering av fönster och balkongdörrar	2019	Färg har släppt på fönster och dörrar på de övre våningarna på byggnaden och fukt kan tränga in i virket
Planerat underhåll	År	Kommentar
Slipning och oljning av sopskåp	2022	Sopskåpen behöver slipas och oljas för att förlänga livslängd.
Renovering av tätskikt på kungsbalkonger och fasad	2022	Idag finns vissa sprickor i yttskikten där vatten kan tränga ner.
Utbyte av stuprör för bättre takavvattning	2022	Ett av stuprören innehar sprickor i falsskarv, vilket innebär skador på fasad.
Renovering av yttskikt hiss	2022-2023	Hissen behöver målas om och mattan bör bytas ut.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjur och hygien	Anticimex AB
Städning	Anne Blom Städ & Service AB
Kabel-TV	Tele2 AB
El	Fortum Markets AB/Nordic Green Energy
Värme	Stockholm Exergi Holding AB
Avfallshantering	IL Recycling Services AB/Stockholm Vatten AB
Mattvätt	Elis Textil Service AB
Bredband	Tele2 AB/Telenor AB

### Föreningens ekonomi

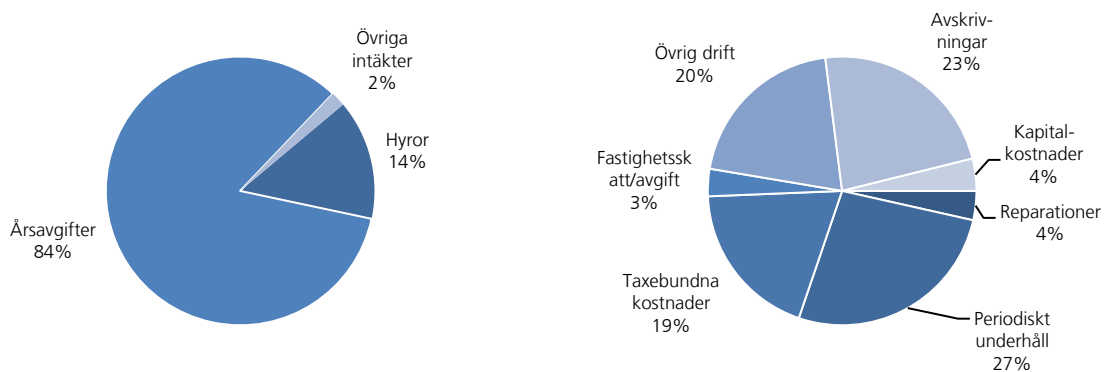
Den sista hyresrätten i huset, 19 kvm på våning 5, har ombildats och upplåtits som bostadsrätt. Köpeskillingen uppgick till 2 800 000 kronor.

Tillträde skedde den 10 januari 2022 varför endast handpenningen har en positiv inverkan på kassaflödet för 2021 års resultat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 203 596</b>	<b>965 080</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	987 120	985 112
Finansiella intäkter	283	44
Medlemsinsatser	2 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	48 826	0
	<b>3 836 229</b>	<b>985 156</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 097 498	588 815
Finansiella kostnader	57 991	59 829
Ökning av kortfristiga fordringar	2 611 179	1 701
Minskning av långfristiga skulder	65 000	55 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 295
	<b>3 831 668</b>	<b>746 640</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 208 157</b>	<b>1 203 596</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 561</b>	<b>238 516</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sista hyresrätten i huset har ombildats och upplåtits som bostadsrätt.
- Undercentralen byttes ut genom Stockholm Exergi under vintern 2021.
- Golvet i undercentralen slipades och målades för att förhindra skador på grunden vid ev. vattenläcka.
- Postboxar sattes upp i entrén efter nya krav från PostNord.
- Radonmätning genomförd under första kvartalet som visade på godkända nivåer.
- En utemiljövårdsvecka och en utemiljövårdsdag har genomförts.
- Nödbelysning i källaren, skyltar på branddörrar, brandvarnare på varje våningsplan och brandsläckare i tvättstugan har satts upp.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	851	851	851	851
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 358	1 401	1 318	1 172
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 517	6 584	6 641	6 703
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	18	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	169	147	159	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	45	36	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	56	95	96
Soliditet (%)	72	69	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-516	-12	-683	-181
Nettoomsättning (tkr)	983	984	979	980

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 991 m<sup>2</sup> bostäder och 86 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 611 640	280 250	0	14 331 390
Upplåtelseavgifter	4 726 680	2 519 750	0	2 206 930
Kapitaltillskott	747 500	0	0	747 500
Fond för yttre underhåll	656 328	119 673	0	536 655
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 742 148</b>	<b>2 919 673</b>	<b>0</b>	<b>17 822 475</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 794 508	-119 673	-11 854	-3 662 981
Årets resultat	-516 451	-516 451	11 854	-11 854
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 310 960</b>	<b>-636 124</b>	<b>0</b>	<b>-3 674 835</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 431 188</b>	<b>2 283 549</b>	<b>0</b>	<b>14 147 640</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-516 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 674 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 673
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 310 960</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

402 140
<b>-3 908 820</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	983 048	984 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 072	740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>987 120</b>	<b>985 112</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-913 903	-410 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 595	-177 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-348 366	-348 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 445 864</b>	<b>-937 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-458 743</b>	<b>47 932</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 991	-59 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 708</b>	<b>-59 785</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-516 451</b>	<b>-11 854</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-516 451</b>	<b>-11 854</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 7,11</span>	19 076 585	19 424 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 076 585</b>	<b>19 424 951</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>19 076 585</b>	<b>19 424 951</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 169	4 169
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	3 600 707	984 967
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 604 876</b>	<b>989 136</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	235 393	235 393
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>235 393</b>	<b>235 393</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 840 269</b>	<b>1 224 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 916 854</b>	<b>20 649 480</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 338 320	16 538 320
Kapitaltillskott		747 500	747 500
Fond för yttre underhåll	Not 9	656 328	536 655
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 742 148</b>	<b>17 822 475</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 794 508	-3 662 981
Årets resultat		-516 451	-11 854
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 310 960</b>	<b>-3 674 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 431 188</b>	<b>14 147 640</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,11	2 275 000	6 345 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 275 000</b>	<b>6 345 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 060 000	55 000
Leverantörsskulder		59 433	18 749
Skatteskulder		5 322	5 110
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	70 911	62 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 210 666</b>	<b>156 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 916 854</b>	<b>20 649 480</b>

## 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 periodiseringar 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	827 184	827 184
Hyror bostäder	18 586	27 879
Hyror lokaler	123 961	119 201
Avgift andrahandsuthyrning	13 339	10 131
Öresutjämning	-23	-23
	<b>983 048</b>	<b>984 372</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	4 072	740
	<b>4 072</b>	<b>740</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 155	1 669
	Fastighetsskötsel beställning	3 213	1 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 220	7 099
	Städning entreprenad	46 082	23 025
	Städning enligt beställning	2 761	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 423	4 390
	Hissbesiktning	1 835	1 810
	Myndighetstillsyn	14 453	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 117
	Gård	0	269
	Serviceavtal	2 092	2 141
	Förbrukningsmateriel	2 319	1 567
	Brandskydd	11 676	6 219
		<b>94 229</b>	<b>50 431</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 855	0
	Entré/trapphus	9 846	0
	VVS	10 793	7 530
	Elinstallationer	0	6 470
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 522	0
	Hiss	3 725	6 480
	Skador/klotter/skadegörelse	8 118	9 505
		<b>52 859</b>	<b>29 985</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	68 521	0
	Värmeanläggning	333 619	0
		<b>402 140</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	23 504	19 398
	Värme	181 989	158 669
	Vatten	51 362	48 160
	Sophämtning/renhållning	30 534	28 603
		<b>287 389</b>	<b>254 830</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 649	18 891
	Kabel-TV	8 416	8 448
		<b>28 065</b>	<b>27 339</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 221</b>	<b>48 351</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>913 903</b>	<b>410 936</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	0	1 498
	Inkassering avgift/hyra	1 899	900
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	9 420
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	2 862	4 710
	Fritids- och trivselkostnader	319	368
	Förvaltningsarvode	124 067	139 555
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 000
	Administration	10 623	6 269
	Konsultarvode	30 875	11 721
		<b>183 595</b>	<b>177 879</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	86 778	86 778
	Förbättringar	261 587	261 587
		<b>348 366</b>	<b>348 366</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 309 467	24 309 467
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 309 467</b>	<b>24 309 467</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 884 516	-4 536 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 366	-348 366
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 232 882</b>	<b>-4 884 516</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 076 585</b>	<b>19 424 951</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 250 653	7 250 653
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 891 000	12 891 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		<b>39 891 000</b>	<b>39 891 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	691 000	691 000
		<b>39 891 000</b>	<b>39 891 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	17 943	16 764
	Klientmedel hos SBC	256 546	968 203
	Räntekonto hos SBC	716 219	0
	Avräkning övrigt	2 610 000	0
		<b>3 600 707</b>	<b>984 967</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	536 655	983 030
	Reservering enligt stadgar	119 673	153 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-599 375
	<b>Vid årets slut</b>	<b>656 328</b>	<b>536 655</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SEB	0,940 %	4 000 000	4 000 000	2022-12-28
	SEB	0,860 %	2 335 000	2 400 000	2023-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 335 000</b>	<b>6 400 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 060 000	-55 000	
			<b>2 275 000</b>	<b>6 345 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 035 000 kr.

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

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	320	2 043
	Avgifter och hyror	70 591	60 938
		<b>70 911</b>	<b>62 981</b>

## Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

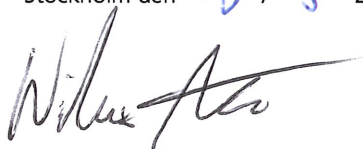
- Entrémattan har bytts ut, trappsteg polerats och trappnosar lagats.
- Offerter till säkerhetsdörrar har inhämtats.
- Portkod har bytts.
- Takavvattningssystem har rensats från löv och mossor.
- Offert för renovering av fasaden under kungsbalkongerna kommer att inhämtas.
- Fortsatt arbete enligt gällande underhållsplan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 18 / 5 2022



Niklas Arnör  
Ordförande



Julia Aspernäs  
Ledamot

Andreas Djurle  
Egenskap av suppleant

Annika Henrikson  
Ledamot

Andreas Djurle



Maria Hägg  
Ledamot



Jaana Birgitta Nieminen Lindqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2022  
JEF Holding AB



Jan-Erik Forsberg  
Extern revisor

# JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Loket 22

Org.nr 769604-4432

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Loket 22 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2022

  
Jan-Erik Forsberg  
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 kortfristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)