



# KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

**Torsdagen den 3 maj 2018 kl. 19:00**

**Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A**

## **Förslag till dagordning:**

1. Mötets öppnande
2. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande för sammanträdet
4. Val av sekreterare för sammanträdet
5. Val av justerare och rösträknare
6. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsmötesprotokollen
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter
14. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning till 2019/2020 års styrelse
18. Föreslagna stadgeändringar, andra läsningen (första 18-01-24)
19. Övriga frågor, information
20. Mötets avslutande

**Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen.**

Bilagor: Brf Lokföraren årsredovisning 2017 (16 sidor)  
Revisionsberättelse 2017 (2 sidor)

**Välkomna!**



**Närvarolista 2018-05-03**

Namn	Lgh.nr.	Trapphus
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**Styrelsens förslag till stadgeändringar, andra läsningen:**

(första läsningen extrastämma 18-01-24, föreslagna stadgeändringar godkändes enhälligt)

**§8: Nuvarande skrivning:**

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma.

Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

**Ändring:**

8 § 1 st ändras i andra meningen:

Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma.

**§16: Nuvarande skrivning:**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning till respektive lägenhet. Om medlem önskar utdelning till annan adress ska ett adresserat och frankerat kuvert lämnas till styrelsen senast 1 februari. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

**Ändring:**

16 § 2 st byts ut mot följande:

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.



**§18: Nuvarande skrivning:**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

**Ändringar:**

18 § 1 st görs tillägg med en sista mening:

Biträde har yttranderätt.

18 § görs tillägg om ett 5 st

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

18 § 1 st görs tillägg i andra meningen:

Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt.

**§30: Nuvarande skrivning:**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

**Ändringar:**

30 § 1 st 3 p ändras till:

- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen

30 § 1 st 4 p ändras till:

- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

30 § 1 st görs tillägg om en 6 p:

- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen

**§34: Nuvarande skrivning**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Ändring: 34§ ändras i andra meningen (?): Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.



Årsredovisning för  
**Brf Lokföraren**  
745000-0505  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

Måns Ekander	Ordförande
Flemming Björnberg	Ledamot
Jakob Olsson	Ledamot
Jonas Håkansson	Ledamot
Sandra Åström	Ledamot
Roger Karlsson	Ledamot
Frida Torstensson	Ledamot

#### Ordinarie revisorer

Lars Johansson, BoRevision AB	Extern revisor
-------------------------------	----------------

#### Valberedning

Sven-David Svensson	Valberedning
---------------------	--------------

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokföraren 1 i Lund kommun med därpå uppförda byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	26 st	9 st	3 st

Total tomtarea:	5477 kvm
Total bostadsarea:	2342 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 946 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 140 000 kr för 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 60 per kvm.

#### År

2014  
2011  
2009  
2006

#### Tidigare utfört underhåll

Renovering av trapphus, dörrar samt passagesystem  
VA-system  
Relining  
Balansering av värmesystem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 904	1 681	1 776
Resultat efter finansiella poster	456	-137	-23
Förändring av underhållsfond	140	119	67
Resultat efter fondförändringar	316	-256	-90
Soliditet %	4	-4	-1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	637	638	653
Driftskostnad, kr / kvm	412	414	370
Ränta, kr / kvm	33	43	54
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	60	51	29
Lån, kr / kvm	2 177	2 312	2 329

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 1 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 68 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning  
Skånsk Trädgårdsservice  
Com Hem  
Ownit  
KS Städ & Fönsterputs  
Kraftringen  
Kraftringen  
Klottrets Fiende

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Kabel-TV  
Bredband  
Städavtal  
El-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Klotteravtal

S

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>41 504</b>	<b>64 384</b>	<b>185 750</b>	<b>-370 301</b>	<b>-137 401</b>
Disposition enligt stämma				-137 401	137 401
Avsättning till underhållsfond			140 000	-140 000	
Årets resultat					455 839
<b>Vid årets slut</b>	<b>41 504</b>	<b>64 384</b>	<b>325 750</b>	<b>-647 702</b>	<b>455 839</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-507 702
Årets resultat före fondförändring	455 839
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-140 000
Summa över/underskott	-191 863

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-191 863**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

S

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 503 600	1 507 530
Övriga rörelseintäkter	2	400 288	173 370
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 903 888</b>	<b>1 680 900</b>
		<b>1 903 888</b>	<b>1 680 900</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	3	-8 946	-296 829
Fastighetsavgift/skatt		-55 230	-53 256
Driftskostnader	4	-909 659	-915 810
Övriga kostnader	5	-111 713	-144 301
Personalkostnader	6	-101 065	-122 636
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-183 263	-183 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 369 876</b>	<b>-1 716 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>534 012</b>	<b>-35 898</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		110	248
Räntekostnader		-78 283	-101 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 173</b>	<b>-101 503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>455 839</b>	<b>-137 401</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>455 839</b>	<b>-137 401</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>455 839</b>	<b>-137 401</b>

5

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	4 466 894	4 650 157
Inventarier, maskiner och installationer	9	137 260	-
		<u>4 604 154</u>	<u>4 650 157</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 606 954</u>	<u>4 652 957</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		-	4 582
Övriga fordringar		16 318	6 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 746	29 837
		<u>69 064</u>	<u>41 065</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	11	1 184 533	1 089 184
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 253 597</u>	<u>1 130 249</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 860 551</u>	<u>5 783 206</u>

↳

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		41 504	41 504
Medlemsinsatser		64 384	64 384
Reservfond		325 750	185 750
Underhållsfond		<u>431 638</u>	<u>291 638</u>
 <i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-647 702	-370 301
Årets resultat		<u>455 839</u>	<u>-137 401</u>
		-191 863	-507 702
 <b>Summa eget kapital</b>		<u>239 775</u>	<u>-216 064</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	<u>5 060 897</u>	<u>5 377 173</u>
		5 060 897	5 377 173
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	37 000	37 724
Leverantörsskulder		255 520	345 275
Skatteskulder		4 608	-
Övriga skulder		1 588	21 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>261 163</u>	<u>217 589</u>
		559 879	622 097
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 860 551</u>	<u>5 783 206</u>

5

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	534 012	-35 898
Avskrivningar	183 263	183 966
	<b>717 275</b>	<b>148 068</b>
Erhållen ränta	110	248
Erlagd ränta	-78 283	-101 751
	<b>639 102</b>	<b>46 565</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-28 000	-12 436
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-61 494	320 869
	<b>549 608</b>	<b>354 998</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-137 260	-
	<b>-137 260</b>	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-317 000	-39 543
	<b>-317 000</b>	<b>-39 543</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>95 348</b>	<b>315 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 089 185</b>	<b>773 729</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 184 533</b>	<b>1 089 184</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

5

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

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

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

25-120 år



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 491 060	1 494 990
Övriga objekt	12 540	12 540
<b>Summa</b>	<b>1 503 600</b>	<b>1 507 530</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	91 224	92 736
Vatten	60 323	2 843
El	92 199	65 130
Överlåtelseavgifter	3 360	2 216
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 646	1 845
Övriga intäkter	9 131	8 600
Försäkringsersättningar	128 405	-
<b>Summa</b>	<b>400 288</b>	<b>173 370</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	4 247	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 019	750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 680	5 925
VA & sanitet, installationer	-	2 375
Huskropp	-	6 762
Vattenskador	-	281 017
<b>Summa</b>	<b>8 946</b>	<b>296 829</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	89 564	116 399
Städning	26 667	22 357
Sotning	-	4 730
Snöröjning	21 097	17 606
Serviceavtal	18 484	10 477
Förbrukningsinventarier	4 633	-
Förbrukningsmaterial	12 282	7 278
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	858
El	132 854	128 435
Uppvärmning	383 920	389 587
Vatten och avlopp	59 171	49 513
Avfallshantering	52 346	54 857
Fastighetsförsäkring	17 025	21 490
Systematiskt brandskyddsarbete	-	975
Kabel-TV	26 097	25 728
Internet	65 519	65 520
<b>Summa</b>	<b>909 659</b>	<b>915 810</b>

§

### Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 990	-
Kontorsmateriel och trycksaker	744	-
Tele och post	2 380	3 088
Förvaltningskostnader	88 955	82 021
Revision	3 000	24 063
Bankkostnader	708	1 870
IT-tjänster	1 236	-
Övriga externa tjänster	-	25 625
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 200	6 207
Övriga externa kostnader	2 500	1 427
<b>Summa</b>	<b>111 713</b>	<b>144 301</b>

### Not 6 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	54 000	76 100
Övriga arvoden	21 970	16 820
<b>Summa</b>	<b>75 970</b>	<b>92 920</b>
Sociala avgifter	25 095	27 474
Pensionskostnader	-	2 242
<b>Summa</b>	<b>101 065</b>	<b>122 636</b>

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	183 263	183 966
<b>Summa</b>	<b>183 263</b>	<b>183 966</b>

5

**Not 8 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 764 521	7 764 521
-Byggnader	51 000	51 000
-Mark	<u>7 815 521</u>	<u>7 815 521</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början	-3 165 364	-2 981 398
-Byggnader	<u>-3 165 364</u>	<u>-2 981 398</u>
Årets avskrivning	-183 263	-183 966
-Årets avskrivning på byggnader	<u>-183 263</u>	<u>-183 966</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	<u>-3 348 627</u>	<u>-3 165 364</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 466 894</b>	<b>4 650 157</b>
Varav		
Byggnader	4 415 894	4 599 157
Mark	51 000	51 000
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>32 200 000</b>	<b>32 200 000</b>
Bostäder	<u>32 200 000</u>	<u>32 200 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 200 000</b>	<b>32 200 000</b>
Varav byggnader	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>

## Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	192 625	192 625
	<u>192 625</u>	<u>192 625</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	137 260	
	<u>137 260</u>	-
	<b>329 885</b>	<b>192 625</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-192 625	-192 625
	<u>-192 625</u>	<u>-192 625</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>-192 625</b>	<b>-192 625</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>137 260</b>	<b>-</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	19 523	-
Övriga förutbetalda kostnader	33 223	29 837
	<u>52 746</u>	<u>29 837</u>

## Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	756	4 000
Transaktionskonto Handelsbanken	494 995	429 729
Företagskonto Sparbanken Skåne	-	485 173
Placeringskonto Sparbanken Skåne	-	170 055
Företagskonto Sparbanken Skåne	-	227
Checkkonto Handelsbanken	688 782	-
	<u>1 184 533</u>	<u>1 089 184</u>

5

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	37 000	37 724
Förfaller 2-5 år från balansdagen	148 000	150 896
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 912 897	5 226 277
	<b>5 097 897</b>	<b>5 414 897</b>

## Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	5 097 897	5 414 897
<b>Summa</b>	<b>5 097 897</b>	<b>5 414 897</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,17 %	2021-09-30	1 194 500	-	-22 000	1 172 500
Stadshypotek	1,11 %	2020-09-30	1 286 647	-	-	1 286 647
Stadshypotek	Löst	-	780 000	-	-780 000	-
Stadshypotek	1,05 %	2020-06-01	0	500 000	-	500 000
Stadshypotek	2,15 %	2020-09-30	493 750	-	-5 000	488 750
Stadshypotek	1,05 %	2019-09-30	700 000	-	-	700 000
Stadshypotek	1,45 %	2018-12-01	960 000	-	-10 000	950 000
			<b>5 414 897</b>	<b>500 000</b>	<b>-817 000</b>	<b>5 097 897</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	41 474	-
Upplupna räntekostnader	1 110	1 121
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	132 951	127 961
Upplupna driftskostnader	78 129	75 449
Upplupna revisionsarvoden	7 499	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 058
	<b>261 163</b>	<b>217 589</b>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 493 000	5 493 000
Fastighetsinteckningar	5 493 000	5 493 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 493 000</b>	<b>5 493 000</b>

### Eventalförpliktelser

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>


5

**Underskrifter**

Lund 2018-04-04



Måns Ekander



Flemming Björnberg



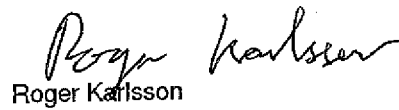
Jakob Olsson



Jonas Håkansson



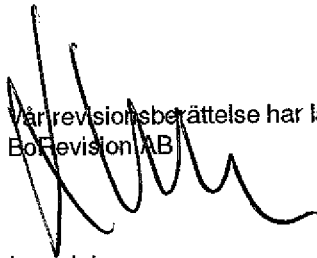
Sandra Åström



Roger Karlsson



Frida Torstensson



Lars Johansson  
Revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-18  
Bo Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren, org.nr. 745000-0505

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalande

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 revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

S

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lokföraren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

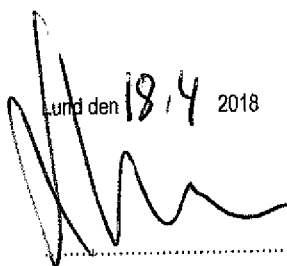
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Lund den 18/4 2018



Lars Johansson