



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdagen den 9 april 2019 kl. 19:00

Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

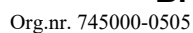
Förslag till dagordning:

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 2020/2021 års styrelse
18. Övriga frågor, information om förestående renovering av tak, installation av solceller, omfogning fasadfogar, fönsterunderhåll
19. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen.

Bilagor: Brf Lokföraren årsredovisning 2018 (16 sidor)
Revisionsberättelse 2018 (2 sidor)

Välkomna!

[illegible]

Årsredovisning för
Brf Lokföraren
745000-0505
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

yer

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 2018-11-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Måns Ekander	Ordförande	2019
Flemming Björnberg	Ledamot	2019
Jakob Olsson	Ledamot	2019
Jonas Håkansson	Ledamot	2019
Sandra Åström	Ledamot	2019
Roger Karlsson	Ledamot	2019
Frida Torstensson	Ledamot	2019

Ordinarie revisorer

Afrodita Cristea, BoRevision AB	Extern revisor	2019
---------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Per-Erik Gillberg, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2019
----------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Sven-David Svensson	Sammanställande	2019
---------------------	-----------------	------

Firmateckning

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

2019

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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

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

Ekonomisk förvaltning
Trädgårdsskötsel/fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 114 kr och planerat underhåll för 28 994 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 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 155 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 66 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

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

År

2014
2011
2009
2006

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018, samt extra föreningsstämma 24 januari 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 788	1 904	1 681	1 776
Resultat efter finansiella poster	207	456	-137	-23
Förändring av underhållsfond	126	140	119	67
Resultat efter fondförändringar	81	316	-256	-90
Soliditet %	8	4	-4	-1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	643	637	638	653
Driftskostnad, kr / kvm	440	412	414	370
Ränta, kr / kvm	27	33	43	54
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	66	60	51	29
Lån, kr / kvm	1 973	2 177	2 312	2 359
Snittränta (%)	1,39	1,54	1,86	2,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. 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 balansomsättning.

7014

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 504	64 384	325 750	-647 702	455 839
Disposition enligt föreningsstämma				455 839	-455 839
Avsättning till underhållsfond			155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-28 994	28 994	
Årets resultat					207 179
Vid årets slut	41 504	64 384	451 756	-317 869	207 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-191 864
Årets resultat före fondförändring	207 179
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 994
Summa över/underskott	-110 691

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-110 691

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

for

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 515 707	1 503 600
Övriga rörelseintäkter	2	272 637	400 288
Summa rörelseintäkter		1 788 344	1 903 888
		1 788 344	1 903 888
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-56 114	-8 946
Planerat underhåll	4	-28 994	-
Fastighetsavgift/skatt		-56 154	-55 230
Driftskostnader	5	-973 449	-909 659
Övriga kostnader	6	-115 004	-111 713
Personalkostnader	7	-88 580	-101 065
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-198 610	-183 263
Summa rörelsekostnader		-1 516 905	-1 369 876
Rörelseresultat		271 439	534 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter		42	110
Räntekostnader		-64 302	-78 283
Summa finansiella poster		-64 260	-78 173
Resultat efter finansiella poster		207 179	455 839
Resultat före skatt		207 179	455 839
Årets resultat		207 179	455 839

fer

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 494 687	4 466 894
Inventarier, maskiner och installationer	10	218 819	137 260
		<u>4 713 506</u>	<u>4 604 154</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 716 306</u>	<u>4 606 954</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 318	16 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 288	52 746
		<u>70 606</u>	<u>69 064</u>
Kassa och bank	12	590 298	1 184 533
Summa omsättningstillgångar		<u>660 904</u>	<u>1 253 597</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 377 210</u>	<u>5 860 551</u>

JOH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Underhållsfond		451 756	325 750
		<u>557 644</u>	<u>431 638</u>
<i>Ansamlad Förlust</i>			
Balanserat resultat		-317 870	-647 702
Årets resultat		207 179	455 839
		<u>-110 691</u>	<u>-191 863</u>
Summa eget kapital		<u>446 953</u>	<u>239 775</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	4 583 897	5 060 897
		<u>4 583 897</u>	<u>5 060 897</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	37 000	37 000
Leverantörsskulder		71 349	255 520
Skatteskulder		4 911	4 608
Övriga skulder		-	1 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	233 100	261 163
		<u>346 360</u>	<u>559 879</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 377 210</u>	<u>5 860 551</u>

JCH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 439	534 012
Avskrivningar	198 610	183 263
	470 049	717 275
Erhållen ränta	42	110
Erlagd ränta	-64 302	-78 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	405 789	639 102
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 541	-28 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-213 521	-61 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 727	549 608
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-307 962	-137 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-307 962	-137 260
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-477 000	-317 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-477 000	-317 000
Årets kassaflöde	-594 235	95 348
Likvida medel vid årets början	1 184 533	1 089 185
Likvida medel vid årets slut	590 298	1 184 533

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

feh

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 SEK 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. Berörda komponenter sammanställs nedan

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

yet

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 505 987	1 491 060
Övriga objekt	9 720	12 540
Summa	1 515 707	1 503 600

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	90 213	91 224
Vatten	59 855	60 323
El	98 528	92 199
Överlåtelseavgifter	3 396	3 360
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 055	15 646
Övriga intäkter	7 590	9 131
Försäkringersättningar	-	128 405
Summa	272 637	400 288

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	4 247
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 009	2 019
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 838	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 697	2 680
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 618	-
Värme, installationer	6 925	-
El, installationer	7 364	-
Huskropp	663	-
Summa	56 114	8 946

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 994	-
Summa	28 994	-

JOH

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	134 091	89 564
Städning	34 428	26 667
Snöröjning	38 274	21 097
Serviceavtal	15 827	18 484
Förbrukningsinventarier	-	4 633
Förbrukningsmaterial	2 000	12 282
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 925	-
El	140 049	132 854
Uppvärmning	363 174	383 920
Vatten och avlopp	69 898	59 171
Avfallshantering	52 331	52 346
Försäkringar	19 524	17 025
Kabel-TV	26 599	26 097
Internet	66 329	65 519
Summa	973 449	909 659

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 788	6 990
Kontorsmateriel och trycksaker	1 013	744
Tele och post	2 324	2 380
Förvaltningskostnader	86 211	88 955
Revision	13 000	3 000
Bankkostnader	2 446	708
IT-tjänster	1 315	1 236
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 207	5 200
Övriga externa kostnader	700	2 500
Summa	115 004	111 713

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Övriga arvoden	14 063	21 970
Summa	68 063	75 970
Sociala avgifter	20 317	25 095
Pensionskostnader	200	-
Summa	88 580	101 065

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	183 269	183 263
Inventarier, maskiner och installationer	15 341	-
Summa	198 610	183 263

fen

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 764 521	7 764 521
-Mark	51 000	51 000
	<u>7 815 521</u>	<u>7 815 521</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	211 062	-
	<u>211 062</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	8 026 583	7 815 521
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 348 627	-3 165 364
	<u>-3 348 627</u>	<u>-3 165 364</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-183 269	-183 263
	<u>-183 269</u>	<u>-183 263</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 531 896	-3 348 627
Redovisat värde	4 494 687	4 466 894
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 232 625	4 415 894
Mark	51 000	51 000
Pågående nyanläggningar	211 062	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Totalt taxeringsvärde	32 200 000	32 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>

feh

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	137 260	192 625
	137 260	192 625
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	96 900	137 260
	96 900	137 260
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	234 160	329 885
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-192 625	-192 625
	-192 625	-192 625
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 341	-
	-15 341	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-207 966	-192 625
Redovisat värde	218 819	137 260

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	54 288	52 746
	54 288	52 746

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	3 957	756
Transaktionskonto Handelsbanken	586 341	494 995
Checkkonto Handelsbanken	-	688 782
	590 298	1 184 533

jet

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	37 000	37 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	148 000	148 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 435 897	4 912 897
	4 620 897	5 097 897

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	4 620 897	5 097 897
Summa	4 620 897	5 097 897

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05%	2019-09-30	700 000	-	-	700 000
Stadshypotek	1,05%	2020-06-01	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	2,15%	2020-09-30	488 750	-	5 000	483 750
Stadshypotek	1,11%	2020-09-30	1 286 647	-	-	1 286 647
Stadshypotek	1,17%	2021-09-30	1 172 500	-	22 000	1 150 500
Stadshypotek	1,78%	2023-12-01	950 000	-	450 000	500 000
			5 097 897	-	477 000	4 620 897

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	35 273	41 474
Upplupna räntekostnader	717	1 110
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	105 849	132 951
Upplupna revisionsarvoden	10 250	7 499
Upplupna kostnader	81 011	78 129
	233 100	261 163

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 493 000	5 493 000
Summa ställda säkerheter	5 493 000	5 493 000

Eventalförpliktelser

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

fer

Underskrifter

Lund 2019

03-17



Måns Ekander



Flemming Björnberg



Jakob Olsson



Jonas Håkansson



Sandra Åström



Roger Karlsson



Frida Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -
BoRevision AB

Afrodita Cristea

Extern revisor

Yes

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

il

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 räkenskapsåret 2018 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:

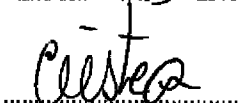
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 19.03 2019



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Årsstämma 190409 BRF Lokföraren.

Tisdag kl 19, Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A.

1. Mötets öppnande

Mötet förklaras öppnat av styrelsens ordförande Måns Ekander.

2. Uppförande av förteckning över närvarande medlemmar

17 närvarande varav fjorton röstberättigade medlemmar.

3. Val av ordförande för sammanträdet

Till ordförande för stämman väljs Sofia Kratz från Bredablick förvaltning.

4. Val av sekreterare för sammanträdet

Måns Ekander valdes till sekreterare.

5. Val av justerare och rösträknare

Frida Torstensson, Jakob Thylander valdes till justerare och tillika rösträknare.

6. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett

Stämman förklaras vara i behörig ordning kallad.

7. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes av stämman.

8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsmötesprotokollen

Ordföranden gick igenom årsredovisningen. Den godkändes av stämman.

9. Revisionsberättelse

Stämman beslutar att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

10. Fastställande av balans- och resultaträkning

Stämman beslutade att fastställa resultat och balansräkning för 2018.

11. Beslut om resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel. Balanserat res för reserv./ianspråktagande av yttre fond -191 864 kr. Årets resultat 207 179 kr. Reserv. till fond för yttre underhåll. , enl. stadgar -126 000 kr. Summa till stämmans förfogande -110 691 kr. Styrelsen föreslår följande disposition Balanseras i ny räkning -110 691 kr. Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter

Styrelsens ambition är att göra en årlig höjning på 1 - 2% av avgiften för att

skapa ett kapital till underhåll och reparationer.

14. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering

Styrelsearvodet fastställdes till 54 000 kr, samt timarvode på 150 kr/h utöver styrelsemötena. Då vi brukar anlita en firma finns inget att besluta rörande revisorsarvodering. Bifalles.

15. Val av styrelseledamöter

Valberedningen Sven-David Svensson föreslår; Jakob Thylander till augusti, Måns Ekander, Jonas Håkansson, Arvid Lindmark, Rebecca Olsson, Flemming Björnberg, Sandra Åström till styrelse för kommande period fram till årsstämman 2020. Stämman bifaller förslaget.

16. Val av revisorer och suppleanter

Stämman valde Borevision till revisor och därmed behöver ingen suppleant väljas.

17. Val av valberedning till 2020/2021 års styrelse

Sven-David Svensson väljs fram till årsstämman 2020 och är sammankallande.

18. Övriga frågor, information om förestående renovering av tak, installation av solceller, omfogning fasadfogar, fönsterunderhåll.

Vi söker projektledare/konsult för att kunna genomföra förestående renovering

och nyinstallation som en totalentreprenad. Förhoppningsvis kommer vi att ha en extrastämma i september för att ta upp frågan och få ett godkännande av kostnaden för entreprenaden, renovering och nyinstallation från medlemmarna. Förhoppningsvis kommer arbetet att komma igång nästa år innan eller efter industrisemestern, uppskattningsvis kommer arbetet att ta 4 - 6 månader. Om vi ber om en ny detaljplan så skulle vi kunna bygga ett hus i trädgården.

19. Mötets avslutande

Stämмоordförande förklarar årsstämman avslutad.



Ordförande Sofia Kratz



Justerare Frida Thorstensson



Jakob Thylander