



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

tisdagen den 21a maj 2024 kl. 19:00
Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

Förslag till dagordning:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen

Välkomna!



Verksamhetsberättelse 2023

Under året har 13 styrelsemöten hållits och två föreningsstämmor.

I början av året så ändrades bostadsrättslagen vilket gjorde att samarbetsorganisationen Bostadsrätterna ändrade sina mall-stadgar, styrelsen tog fram ett förslag med anpassade stadgar efter de förändringar som skett och föreslog till medlemmarna att som första läsning anta dessa under ett extra föreningsmöte 2023-04-04, varpå de sedan slutligt antogs vid föreningsstämman 2023-05-23.

Föreningen mottog elstöd från staten och beslutade att fördela ut det tilldelade elstödet till medlemmarna och föreningen proportionerligt efter elförbrukning. Kärlen i miljöhuset har setts över varefter kärlet för lysrörs togs bort och ersattes av kärl för elektronikskrot.

Styrelsen har begärt och fått in offerter för att byta ut styrsystemet till värmesystemet då det är svårt att få tag på reservdelar till nuvarande installation.

Hemsidan slutade att fungera då ramverksversionen (PHP) som den byggde på var föråldrad och inte längre stöddes. Då styrelsen inte hittade någon entreprenör som var villig att fixa den befintliga hemsidan så togs offert in för att få en ny hemsida, men då många funktioner skulle försvunnit med en ny hemsida så programmerade styrelsen istället själva om hemsidan så att den stödjer senare versioner av ramverket, vilket blev betydligt billigare men problemet att hemsidan inte är helt lätt att underhålla kvarstår.

Bastuaggregatet slutade fungera efter många års tjänst och byttes ut mot ett nytt Harvia Forte aggregat.

Samtliga lägenheter har gått igenom vid en OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Föreningen fick anmärkningar som krävde åtgärder i två lägenheter vilka åtgärdades av lägenhetsinnehavarna varpå OVK:n blev godkänd.

Garantibesiktning har hållits efter tak-fasadrenoveringen. Anmärkning gjordes på att mycket färg släppt på fönstren in mot trädgården, vilket ska åtgärdas innan sommarsemestern 2024. Garantin efter tak- och fasadrenoveringen löper ut först 2026 så visar sig fler fel så kan dessa även fortsättningsvis lyftas.



En ny underhållsplan har tagits fram. En konsult från Sustend tog fram en grundplan där främsta skillnaden mot den tidigare UH-planen från 2018 är att den nya planen sträcker sig 50 år framåt med ekonomisk analys för hela tiden. Efter att konsulten tagit fram planen så lade styrelsen en halvdag på att gå igenom samtliga punkter och uppdatera den efter våra bästa gissningar, vilket gjorde att punkter kunde tillföras som konsulten missat samtidigt som den avsättning som UH-planen kräver kunde minskas.

Då den nya underhållsplanen visade att föreningen med 2023 års nivå på avgifter på lång sikt inte skulle ha möjlighet att amortera befintliga och framtida lån som planeras tas i samband med framtida underhåll så beslutades det att höja avgiften med 17 % till 2024.

Per Johnsson

Ordförande, BRF Lokföraren
2023-01-29

Årsredovisning för
Brf Lokföraren
745000-0505
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Per Johnsson	Ordförande	2024
Flemming Björnberg	Ledamot	2024
Jonas Håkansson	Ledamot	2024
Axel Syrén	Ledamot	2024
Tova Ivarsson	Ledamot	2024
Caroline Gärdsell	Ledamot	Utträde 231108

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2024
-------------------------	----------------	------

Valberedning

Torbjörn Lundberg
Jacob Thomasson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Lokföraren 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 477 kvm
Total bostadsarea:	2 342 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

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

Skånsk Trädgårdsservice
Tele2
Bahnhof
K&S Städ & Fönsterputs
E.ON
Skellefteå Kraft
Krafringen Nät
Lunds Renhållningsverk
VA SYD
Anticimex
Klottrets Fiende No 1
Krafringen Nät

Trädgårdsskötsel/fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfall
Vatten och avlopp
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal värmesystem



Reparationer och underhåll

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 129 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnaderna specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Sustend med en löptid på 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 201 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 86 kr per kvm.

Tidigare underhåll/investeringar

OVK-besiktning utförd, godkänd till och med 2029-04-26	2023
Samtliga träd och buskar beskurna.	2022
Belysning i trapphusen konverterad från lågenergilampor (lysrör) till LED	2022
Tak och fasad renoverades, förstärkt brandskydd på vinden	2021
Investering och montage av solcellsanläggning på tak mot trädgården	2021
Yttre underhållsmålning av samtliga fönster och balkongdörrar	2021
Balkongerna fick ny sinusformad frontplåt och smidesräcken	2021
Avgasare för värmesystemet installerades	2020
Energideklaration av fastigheten gjordes med godkänt resultat	2019
Balansering av värmesystem samt byte av termostater på samtliga radiatorer	2018
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd med godkänt resultat	2016
Renovering av trapphus, dörrar samt passagesystem	2014
Installation av nya mätare för IMD, Individuell Mätning och Debitering	2013
Yttre underhåll (målning) av fönster i samtliga lägenheter och trapphus	2013
VA-system	2011
Långtidsmätning av radon	2010
Källarytterdörrar renoverades	2008
Spillvattenledningarna renoverades med hjälp av reliningsteknik	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023, samt extra föreningsstämma 4 april 2023. Styrelsen har under året hållit protokollförda sammanträden under året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 67 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att en lägenhet kan ha fler delägare. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 17 %.
I årsavgiften ingår värme och kallvatten.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-TV och el-abonnemang.
Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 025	2 002	1 894	1 868
Resultat efter finansiella poster	144	-882	336	277
Förändring av underhållsfond	201	-786	164	63
Resultat efter fondförändringar	-57	-160	172	214
Sparande, kr / kvm	252	286	234	251
Soliditet (%)	4	3	2	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	825	811	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	95	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	710	689	676	663
Driftskostnad, kr / kvm	427	402	433	406
Energikostnad, kr / kvm	248	251	275	246
Ränta, kr / kvm	56	59	48	24
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	86	72	70	69
Lån, kr / kvm	5 481	6 001	6 123	1 935
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	5 481	6 001	6 123	1 935
Räntekänslighet (%)	7	7	-	-
Snittränta (%)	1,03	0,98	0,79	1,26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 504	-	114 970	1 126 100	-882 109
Disposition enligt föreningsstämma				-882 109	882 109
Avsättning till underhållsfond			201 000	-201 000	
Årets resultat					143 632
Vid årets slut	41 504	-	315 970	42 991	143 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	243 991
Årets resultat före fondförändring	143 632
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-201 000
Summa över/underskott	186 623

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	186 623
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 670 449	1 622 076
Övriga rörelseintäkter	3	354 214	379 636
Summa rörelseintäkter		2 024 663	2 001 712
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-25 129	-37 073
Planerat underhåll	5	-	-954 333
Driftskostnader	6	-999 812	-941 438
Övriga kostnader	7	-241 782	-137 927
Personalkostnader	8	-84 122	-81 032
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-419 650	-316 802
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-280 574
Summa rörelsekostnader		-1 770 495	-2 749 179
Rörelseresultat		254 168	-747 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 168	3 345
Räntekostnader		-131 704	-137 987
Summa finansiella poster		-110 536	-134 642
Resultat efter finansiella poster		143 632	-882 109
Resultat före skatt		143 632	-882 109
Årets resultat		143 632	-882 109

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	11 756 656	12 110 242
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 124 325	1 190 389
		<u>12 880 981</u>	<u>13 300 631</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 883 781</u>	<u>13 303 431</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	256
Övriga fordringar		11 895	520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	105 812	143 990
		<u>117 707</u>	<u>144 766</u>
Kassa och bank	13	876 327	1 464 072
Summa omsättningstillgångar		<u>994 034</u>	<u>1 608 838</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 877 815</u>	<u>14 912 269</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Underhållsfond		315 970	114 970
		<u>357 474</u>	<u>156 474</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 991	1 126 100
Årets resultat		143 632	-882 109
		<u>186 623</u>	<u>243 991</u>
Summa eget kapital		<u>544 097</u>	<u>400 465</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 914 679	12 835 479
		<u>7 914 679</u>	<u>12 835 479</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 920 800	1 218 300
Leverantörsskulder		131 466	126 462
Skatteskulder		8 017	5 538
Övriga skulder		1 442	7 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	357 314	318 483
		<u>5 419 039</u>	<u>1 676 325</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 877 815</u>	<u>14 912 269</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 168	-747 467
Avskrivningar	419 650	316 802
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-	280 574
	673 818	-150 091
Erhållen ränta	21 168	3 345
Erlagd ränta	-131 704	-137 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	563 282	-284 733
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	27 059	8 002
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	40 214	20 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630 555	-255 832
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	848 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	848 672
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 218 300	-285 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 218 300	-285 800
Årets kassaflöde	-587 745	307 040
Likvida medel vid årets början	1 464 072	1 157 032
Likvida medel vid årets slut	876 327	1 464 072

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

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

Not 1 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

0,83%-4,0%

Inventarier, maskiner och installationer

6,67%-10,0%

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 662 313	1 613 940
Övriga objekt	8 136	8 136
Summa	1 670 449	1 622 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	74 087	74 592
Vatten	46 375	50 175
El	110 551	171 120
Överlåtelseavgifter	14 128	8 384
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 109	11 240
Övriga intäkter	59 191	4 390
Vidaresåld el	20 773	59 735
Summa	354 214	379 636

I posten övriga intäkter ingår det, under 2023, 54 251 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 612	8 386
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 314
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 438	5 421
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 300	-
Huskropp	1 838	2 317
Övrigt	2 941	17 635
Summa	25 129	37 073

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	46 019
Huskropp, fönster	-	863 845
Markytor	-	44 469
Summa	-	954 333

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	67 328	64 388
Teknisk förvaltning	92 734	96 409
Sotning	10 450	-
Besiktningkostnader	43 269	-
Snöröjning	12 528	14 345
Serviceavtal	9 954	9 807
Förbrukningsmaterial	12 814	18 588
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 441	8 030
El	133 500	193 167
Uppvärmning	362 567	326 842
Vatten och avlopp	84 485	68 882
Avfallshantering	54 491	37 047
Försäkringar	29 217	26 033
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 569
Kabel-TV	26 109	24 832
Bredband	48 925	50 499
Summa	999 812	941 438

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 915	963
Kontorsmateriel och trycksaker	494	1 549
Tele och post	2 969	3 048
Förvaltningskostnader	119 504	102 561
Revision	16 500	18 150
Bankkostnader	350	1 670
IT-tjänster	4 540	2 070
Övriga externa tjänster	43 400	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 660	5 580
Övriga externa kostnader	4 017	2 336
Kostnader av engångskaraktär	26 433	-
Summa	241 782	137 927

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	54 301	55 079
Övriga arvoden	2 850	13 656
Summa	57 151	68 735
Sociala avgifter	26 971	12 297
Summa	84 122	81 032

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	353 586	273 677
Inventarier, maskiner och installationer	66 064	43 125
Summa	419 650	316 802

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 172 390	8 069 517
-Mark	51 000	51 000
-Pågående nyanläggningar	-	10 569 494
	16 223 390	18 690 011
<i>Årets utrangeringar</i>		
- Byggnader	-	-542 696
	-	-542 696
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	8 645 569
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-10 569 494
	-	-1 923 925
	16 223 390	16 223 390
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 223 390	16 223 390
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 113 148	-4 101 594
	-4 113 148	-4 101 594
<i>Årets utrangeringar avskrivningar</i>		
-Byggnader	-	268 669
	-	268 669
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-353 586	-280 223
	-353 586	-280 223
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 466 734	-4 113 148
Redovisat värde	11 756 656	12 110 242
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 705 656	12 059 242
Mark	51 000	51 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	59 000	59 000
Totalt taxeringsvärde	48 059 000	48 059 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 659 000</i>	<i>23 659 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 502 038	426 785
	1 502 038	426 785
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	1 075 253
	-	1 075 253
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 502 038	1 502 038
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-311 649	-268 524
	-311 649	-268 524
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-66 064	-43 125
	-66 064	-43 125
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-377 713	-311 649
 Redovisat värde	1 124 325	1 190 389

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	43 591	83 295
Förutbetalda kostnader	62 221	60 695
Summa	105 812	143 990

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 231	3 011
Transaktionskonto Handelsbanken	861 425	655 759
Placeringskonto SBAB	12 671	805 302
Summa	876 327	1 464 072

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 920 800	1 218 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 914 679	12 835 479
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 835 479	14 053 779

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	12 835 479	14 053 779
Summa	12 835 479	14 053 779

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	Löst	487 500	-	487 500	-
Stadshypotek	1,78 %	Löst	460 000	-	460 000	-
SBAB	0,80 %	2024-07-17	4 850 000	-	100 000	4 750 000
SBAB	1,03 %	2025-09-25	3 431 279	-	70 800	3 360 479
SBAB	0,99 %	2026-03-13	4 825 000	-	100 000	4 725 000
Summa			14 053 779	-	1 218 300	12 835 479

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	74 556	33 914
Förutbetalda intäkter	173 279	172 000
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 750
Upplupna driftskostnader	92 979	96 819
Summa	357 314	318 483

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 493 000	15 493 000
Summa ställda säkerheter	15 493 000	15 493 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per Johnsson
Styrelseordförande

Flemming Björnberg

Jonas Håkansson

Axel Syrén

Tova Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
BoRevision i Sverige AB

Afrodita Cristea
Extern revisor



Årsredovisning Lokföraren

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 12:02PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

662F83397F6E9

APR 30 2024 12:02PM



Apr 29 2024 01:27PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2024 07:42PM	Jonas Håkansson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 07:43PM	 JONAS HÅKANSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 01:45PM	Flemming Björnberg granskade dokumentet:
Apr 29 2024 01:46PM	 Axel Flemming Björnberg signerade dokumentet
Apr 29 2024 02:46PM	Per Johnsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 02:47PM	 PER JOHNSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 08:43PM	Axel Syrén granskade dokumentet:
Apr 29 2024 08:44PM	 AXEL SYRÉN signerade dokumentet
Apr 29 2024 07:50PM	Tova Ivarsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 07:51PM	 TOVA IVARSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 08:45PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Apr 30 2024 12:02PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Apr 30 2024 12:02PM	Dokumentet har signerats



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 2023.

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 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

RB Lokföraren

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 12:01PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

6630BD044C2DF

APR 30 2024 12:01PM

Registrerade händelser

Apr 30 2024 11:55AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 30 2024 12:01PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Apr 30 2024 12:01PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Apr 30 2024 12:01PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

