

Brf Loket

Org.nr: 713200-0550

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

2

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Loket, organisationsnummer 713200-0550, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Jakobsberg, Järfälla kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1958-09-01

Ekonomisk plan registrerades år 1963-01-21

Föreningens stadgar registrerades år 2018-11-01

Föreningen förvärvade fastigheten år 1958

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13

På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Mikael Drangert	vald till stämman 2024
Ledamot	Morgane Sarfati	vald till stämman 2023
Ledamot	Martin Ångman	vald till stämman 2024
Suppleant	Kaija Piirainen	vald till stämman 2024
Suppleant	Ingvar Ahlström	vald till stämman 2023

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Morgane Sarfati, Aftab Nawas Mughal (avsade sig sitt uppdrag vid flytt i augusti 2022) och Ingvar Ahlström

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern Matz Ekman
LR Bostadsrevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Österman
sammankallande, och Tallin Sarkis.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av flerbostadshus om 4-5 våningar med 151 lägenheter och 0 lokaler.

Fastighetsbeteckning: Jakobsberg 2:1182

Föreningens adresser:

Vasavägen 69-89

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	151	8 796
P-platser (Garage)	31	434
P-platser	87	
Summa	269	9 230

Garage

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
31	31	186 000

P-platser

Antal platser	Varav uthyrt'	Årshyra (kr)
87	87	261 000

Förvaltning

Avtal

Fastighetsskötsel
Snöröjning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Trappstädning
Parkeringskontroll

Leverantör

EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Delagott Real Estate AB
Delagott Real Estate AB
J Entreprenör i Järfälla AB
Aimo park

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-11-08

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takbyte	2024-25	Beräknad kostnad ca 6-7 miljoner
Energibesparande åtgärder utreds	2023-24	Solceller/värmeåterv. vid takbyte
Införande av gemensam el / IMD	2023	Stämmobeslut 2022
Installation av laddstolpar	2023	23 p-platser och i 2 garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stampsopning har utförts. samtidigt har en lägenhetstillsyn genomförts
- 2 vattenskador i badrum har belastat föreningens resultat negativt. Tätskiktsskador.
- Elkostnaden ökat med 81 %. Mestadels beroende på de högre elpriserna.
- 4 nya parkeringsplatser har efter stämmobeslut tillkommit längsmed Vasavägen

Medlemsinformation

173 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 12 bostadsrätter har överlåtit.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

15 medlemmar har upptagits.

151 bostadsrätter

175 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 642	6 483	6 383	6 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	-845	-282	-376	-1 011
Soliditet, %	68	69	66	65
Föreningen, kr				
Taxeringsvärde/kvm totalyta	14 574	10 834	10 834	10 834
Energikostnad/kvm totalyta	197	191	157	174
Skuld/kvm totalyta	479	513	659	715
Räntekänslighet, %	0.8	0.8	1.1	1.2
Snittränta, %	1.43	0.78	0.89	1.02
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	658	644	631	631
Lan/kvm bostadsrättsyta	502	538	691	749

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Energikostnad/kvm totalyta

Uppvärmning, el och vattenkostnader genom fastighetens totalyta.

Snittränta (%)

Snittet av räntan på samtliga låneskulder vid räkenskapsarets slut.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder genom intäkter från avgifter.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 318 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgiften höjs med 8% från 1 januari 2023

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	798 500	9 011 306	3 609 150	-281 766	13 137 190
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-663 526	663 526		0
Balanseras i ny räkning			-281 766	281 766	0
Årets resultat				-845 022	-845 022
Belopp vid årets utgång	798 500	8 347 780	3 990 910	-845 022	12 292 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 990 910
Årets resultat	-845 022
Totalt	3 145 888

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	403 557
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-663 526
Balanseras i ny räkning	3 405 857
Totalt	3 145 888

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 642 344	6 482 575
Övriga rörelseintäkter	3	2 973	218 306
Summa Rörelseintäkter		6 645 317	6 700 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 205 138	-4 434 055
Administration och förvaltning	5	-478 104	-583 913
Personalkostnader	6	-274 741	-268 236
Avskrivningar		-1 479 229	-1 651 558
Summa Rörelsekostnader		-7 437 212	-6 937 762
RÖRELSERESULTAT		-791 895	-236 881
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 127	-44 885
Summa Finansiella poster		-53 127	-44 885
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-845 022	-281 766
RESULTAT FÖRE SKATT		-845 022	-281 766
ÅRETS RESULTAT		-845 022	-281 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 532 296	16 001 052
Inventarier, verktyg och installationer	8	273 198	313 671
Pågående nyanläggningar	9	462 003	679 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 267 497	16 993 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 267 497	16 993 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 270	5 244
Övriga fordringar		41 321	38 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 155	230 901
Summa kortfristiga fordringar		304 746	274 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 570 683	1 820 953
Summa kassa och bank		1 570 683	1 820 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 875 429	2 095 390
SUMMA TILLGÅNGAR		18 142 926	19 089 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		798 500	798 500
Fond för yttre underhall		8 347 780	9 011 306
Summa bundet eget kapital		9 146 280	9 809 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 990 910	3 609 150
Årets resultat		-845 022	-281 766
Summa fritt eget kapital		3 145 888	3 327 384
SUMMA EGET KAPITAL		12 292 168	13 137 190
Langfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 395 000	2 904 000
Summa långfristiga skulder		2 395 000	2 904 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 023 000	1 832 000
Leverantörsskulder		500 037	368 652
Skatteskulder		36 736	12 486
Övriga skulder		11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter		884 985	823 786
Summa kortfristiga skulder		3 455 758	3 047 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 142 926	19 089 114

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-791 895	-236 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 479 229	1 651 558
Summa		687 334	1 414 677
Erlagd ränta		-53 127	-44 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		634 207	1 369 792
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-30 308	-65 083
Ökning av rörelseskulder		216 834	463 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		820 733	1 768 418
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp		-753 003	-679 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-753 003	-679 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-318 000	-1 345 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-318 000	-1 345 500
Årets kassaflöde		-250 270	-256 082
Likvida medel vid årets början		1 820 953	2 077 034
Likvida medel vid årets slut		1 570 683	1 820 953

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av. Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år
Tvättstuga, renovering	15 år
Tvättstuga, maskiner	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering enligt stadgarna sker genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Årsavgifter	5 784 357	5 676 353
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	424 310	390 729
Bredband	403 200	403 200
	827 510	793 929
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	26 026	7 079
Övriga intäkter	4 450	5 214
	30 476	12 293
Totalt nettoomsättning	6 642 343	6 482 575

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	215 930
Övriga ersättningar och intäkter	2 973	2 376
	2 973	218 306
Totalt övriga rörelseintäkter	2 973	218 306

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	311 406	171 907
Uppvärmning	1 093 414	1 163 358
Vatten och avlopp	416 470	428 219
Sophämtning/grovsopor/återvinning	294 980	392 516
	2 116 270	2 156 000
Funktionell anläggningservice		
Övrig funktionell anläggningservice	15 423	9 173
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	272 668	266 943
Fastighetsstäd	283 481	290 288
Trädgårdsskötsel	249 791	205 935
Snöröjning/sandning	45 693	51 369
	851 633	814 535
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	428 986	421 756
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	175 538	174 992
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	244 559	220 309
	420 097	395 301
Reparationer		
Reparationer	219 617	173 376
Tak	8 354	35 350
Fönster	2 032	32 490
Balkonger/altaner	4 118	0
Portar och lås	37 364	12 223
Tvättstuga	2 125	0
Bostäder	22 333	1 482
Garage och p-platser	13 934	0
El	32 209	56 803
Uppvärmning	0	30 001
Ventilation	8 966	3 088
Vatten och avlopp	76 897	34 709
Markytor	9 054	30 132
Vattenskada	448 106	0
	885 109	409 655
Underhåll		
Underhåll	487 620	227 635
Totalt operativ drift och underhåll	5 205 138	4 434 055

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	9 130	9 000
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	161 495	181 497
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	120 110	120 575
Konsultarvode	15 000	149 470
	135 110	270 045
Revision		
Revisionsarvode	39 663	38 838
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	14 238	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	56 709	27 052
Bankkostnader	7 503	6 180
Övriga administrativa kostnader	33 089	15 440
Övriga kostnader	21 167	35 862
	118 468	84 533
Totalt administration och förvaltning	478 104	583 913
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	221 050	214 600
Sociala kostnader	53 491	53 436
Övriga kostnader	200	200
	274 741	268 236
Totalt personalkostnader	274 741	268 236

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 762 031	35 762 031
Anskaffningsvärde mark	457 500	457 500
Omklassificeringar	970 000	0
Utgående anskaffningsvärden	37 189 531	36 219 531
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 20 218 480	- 18 607 395
Årets avskrivningar	- 1 438 755	- 1 611 085
Utgående avskrivningar	-21 657 235	-20 218 480
Utgående redovisat värde	15 532 296	16 001 051
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	90 782 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	43 737 000	30 000 000
	134 519 000	100 000 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Utgående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 476 563	- 436 089
Årets avskrivningar	- 40 474	- 40 474
Utgående avskrivningar	-517 037	-476 563
Utgående redovisat värde	273 197	313 671
Not 9. Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	679 000	0
Inköp	753 003	679 000
Omklassificeringar	-970 000	0
Utgående anskaffningsvärden	462 003	679 000
Utgående redovisat värde	462 003	679 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2023-05-28	0,790 %	1 837 000	1 969 000
Stadshyotek	2025-06-01	2,770 %	1 580 000	1 700 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,500 %	1 001 000	1 067 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 418 000	4 736 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 023 000	-1 832 000
			2 395 000	2 904 000

Om 5 ar beräknas föreningens totala låneskuld vara 2 828 000 kr.

Not 11. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 575 000	10 575 000
Summa:	10 575 000	10 575 000

Underskrifter

Jakobsberg den 27 / 4 2023



Mikael Drangert



Morgane Sarfati



Martin Ångman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 12



Matz Ekman

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Loket
org.nr 713200-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022.

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 2022 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 revisorssed 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 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 än 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret i januari 2022 – 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Kungsängen den 12 maj 2023

Matz Ekman
Auktoriserad revisor