



# Årsredovisning 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, med säte i Järfälla kommun, med organisationsnummer 713200-0550, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2016.

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

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1182 med adresser Vasavägen 69-89. Antalet bostadsrätter är 151. Den totala boytan är cirka 8 800 m<sup>2</sup>. Tomtytan är cirka 11 000 m<sup>2</sup>. Föreningen äger en lägenhet på 26 m<sup>2</sup>, som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar.

Under 2016 har 13 (17) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2016 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 39 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 176 (180) medlemmar.

## Förvaltningsorganisation

### 1. Medlemsvald styrelse (Efter ordinarie årsmöte)

Namn	Lgh	Uppdrag	Mandattid
Mikael Drangert	E 23	ledamot/ordförande	till stämman 2018
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2017
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2018
Anne-Marie Lindström	I 21	ledamot	till stämman 2017
Gunnar Eberhag	C 22	suppleant	till stämman 2018
Morgane Sarfati	D 31	suppleant	till stämman 2017

Styrelsen har under 2016 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2016 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 7 tillfällen samt även kortare meddelanden som anslagits i porten. Föreningen anordnade även 3 stycken informationsmöten för reliningsprojektet. Mötena hölls på restaurang Mandarin Paradis.

2

## 2. Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Från föreningen  
Från föreningen, revisorssuppleant

Matz Ekman, aukt. revisor  
Arne Engdahl (A31)  
Nadja Ek (D12)

## 3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare  
Lannea AB  
Anne Langenoja

## 4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare  
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningentreprenör  
Sanae Mentis AB

Parkeringskontroll  
Q-park

Snöröjning  
EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)  
Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

## Avgifter och hyror från och med 1 januari 2016

- Årsavgiften oförändrad.
- Förhöjd årsavgift med 9 kr per månad för lägenhet med balkong oförändrad.
- Avgift för Gruppabonnemang för bredband och tv. (234 kronor/månad/lägenhet)
- Parkeringsplatser oförändrad avgift. (180 kronor/månad)
- Garageplatserna oförändrad hyra. (400 kronor/månad)
- Pantförskrivningsavgiften oförändrad. (400 kronor per pantbrev)
- Överlåtelseavgiften oförändrad. (1 000 kronor)

## Fastighetsunderhåll och drift

- Renovering av samtliga avloppstammar, med så kallad rörfodring, påbörjades i maj 2016 och avslutas under första kvartalet 2017.
- Delar av gården har renoverats under 2016. Vid Getingmidjan har den gamla slipersmuren bytts ut till ny stenmur. Belysningspollare har monterats. Två nya körsbärsträd har planterats. Renovering av grusgångar och delar av gräsmatta. Två piskställningar har renoverats och en har tagits bort. Asfaltering framför portar för att förhindra vatteninträning mot huset.
- På föreningsstämman 2016 beslöts det att fastighetsboxar, elektronisk tvättstugebokning samt nytt inpasseringssystem ska införas när ekonomin så tillåter. En orsak till beslutet om fastighetsbox är att PostNord har haft diskussion med föreningen angående bland annat undermåliga brevinkast. Under hösten 2016 har PostNord meddelat att postutdelning kommer att upphöra om inte ombyggnad av brevinkast görs eller att fastighetsbox införs. Då alla tre delar är integrerat i samma system har styrelsen gjort bedömningen att ekonomin tillåter att införa ovan angivna delar under 2017.

*R*

- Byte av expansionskärl för värmesystemet har gjorts.
- Nya avfuktare i torkrum har installerats.
- Lägenhetstillsyn samt förinspektion inför stamrening genomfördes i maj-juni.

### Framtida större underhåll inom närtid (10 år)

Föreningen har en underhållsplan där alla delar av fastigheten finns med. Här finns beräknad livslängd och renoveringskostnad för fastighetens olika komponenter, t ex tak, fönster, tvättstuga. Underhållsplanen går igenom en gång om året och ligger till grund för årsavgiften. Kommande renoveringar är bland annat:

- Tak. Kostnadsberäknad till 4,5-5 miljoner.
- Renovering tvättstuga. Utredning pågår. Ej kostnadsberäknad.
- Översyn av delar av gården inklusive asfaltering. Utredning pågår. Ej kostnadsberäknad.
- Översyn av värmesystemet. Utredning pågår. Ej kostnadsberäknad.

### Föreningens lån

Föreningens lån har under 2016 amorterats med 406 100 kr.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 85 200 000 kr.

### Flerårsöversikt (kr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Summa intäkter	6 300 085	5 894 324	5 870 206	5 842 405	5 741 153
Resultat före reservering	863 179	1 138 766	1 126 971	1 230 383	783 604
Reservering yttre r.fond	-255 600	-1 049 600	-1 149 600	-749 600	-994 400
	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Saldo yttre reparationsfond	10 621 341	10 365 741	9 316 141	8 166 541	7 416 941
Lån kr/kvm bostadsyta	979	378	836	875	557
Kassalikviditet (%)	256	207	392	267	118
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	631	631	617

#### Förtydligande

**Summa intäkter** är föreningens totala intäkter från avgifter och hyror.

**Resultat före reservering** är resultat före omföring till eller återföring från yttre reparationsfonden.

**Reservering yttre reparationsfond** är årets omföring till yttre reparationsfonden. Minus innebär att fonden ökar.

**Saldo yttre reparationsfond** är bokfört värde i fonden.

**Lån kr/kvm bostadsyta** är föreningens fastighetslån dividerat med föreningens totala bostadsyta.

**Kassalikviditet (%)** är omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder uttryckt i procent.

Bör vara över 100 %.

## Förändring av eget kapital

Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	798 500	10 365 741	825 439	1 138 765
Reservering till yttre reparationsfonden enligt stadgarna		255 600	-255 600	
Reservering till yttre reparationsfonden , frivillig		0	0	
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden, enligt beslut av styrelsen		0	0	
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden, enligt beslut av stämman		0	0	
Balansering av föregående års resultat			1 138 765	-1 138 765
Årets resultat				863 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	798 500	10 621 341	1 708 604	863 179

## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	863 179
Balanserad vinst	1 964 204
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-255 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 571 783
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråkta	0
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
att i ny räkning överförs	2 571 783
	2 571 783

## Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2016 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

*L*

# RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		5 559 048	5 559 248
Hyror		303 480	313 060
Övriga intäkter	Not 1	437 557	22 016
Summa intäkter		6 300 085	5 894 324
<b>Kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	Not 2	-1 138 325	-764 656
Drift	Not 3	-2 683 405	-2 428 488
Fastighetsadministration	Not 4	-574 355	-489 894
Fastighetsavgift		-191 468	-187 693
Summa kostnader		-4 587 553	-3 870 731
<b>Driftnetto</b>		1 712 532	2 023 593
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-694 246	-694 246
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	-12 047	-17 542
Summa avskrivningar		-706 293	-711 788
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		1 006 239	1 311 805
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		606	8 807
Räntekostnader		-143 666	-181 846
Summa finansiella intäkter o kostnader		-143 060	-173 039
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		863 179	1 138 766
<b>Skatt</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>863 179</b>	<b>1 138 766</b>
<hr/>			
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		863 179	1 138 766
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-255 600	-249 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		0	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering		0	0
<b>Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden</b>		<b>607 579</b>	<b>889 166</b>

# BALANSRÄKNING

		<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	Not 5	14 251 770	14 946 016
Pågående nyanläggning	Not 5	5 000 728	300 666
Inventarier	Not 10	0	12 047
Summa anläggningstillgångar		<u>19 252 498</u>	<u>15 258 729</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	35 248	39 023
Övr kortfristig fordran		95 973	75 237
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	199 793	196 440
Summa fordringar		<u>331 014</u>	<u>310 700</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 513 347	1 719 338
Summa omsättningstillgångar		<b>4 844 361</b>	<b>2 030 038</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>24 096 859</u></b>	<b><u>17 288 767</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		10 621 341	10 365 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 708 604	825 438
Årets resultat		863 179	1 138 766
Summa eget kapital		<u>13 991 624</u>	<u>13 128 445</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 8	<b>8 216 400</b>	<b>3 179 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	406 100	149 600
Leverantörsskulder		819 354	166 404
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	605 726	613 680
Övr kortfristiga skulder		57 655	51 638
Summa kortfristiga skulder		<u>1 888 835</u>	<u>981 322</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>24 096 859</u></b>	<b><u>17 288 767</u></b>

1

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt 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.

Med kassalikvidet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### Fordringar

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

### Avskrivningar på anläggningstillgångar

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.

	Avskrivningstid
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

2

<b>Noter</b>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Not 1</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredbandsavgift	421 200	0
Pantsättningsavgifter	14 400	20 050
Påminnelseavgifter	650	702
Tvättcyllrar	1 240	1 150
Övr intäkter	67	114
	<u>437 557</u>	<u>22 016</u>

## **Not 2**

### **Underhåll och reparationer**

Installationer	-94 816	-20 205
VVS	-274 964	-149 205
Värme o elinstallationer	-33 149	-91 222
Fastighet	-88 583	-412 970
Gård	-637 684	-87 657
Förbrukningsmaterial	-9 129	-3 397
	<u>-1 138 325</u>	<u>-764 656</u>

## **Not 3**

### **Drift**

Vatten och avlopp	-255 735	-289 898
Uppvärmning	-1 141 050	-1 042 949
El	-139 641	-128 614
Avfallshantering	-167 492	-161 967
Trappstädning	-110 667	-118 500
Fastighetskötsel	-278 809	-312 472
Fastighetsförsäkring	-164 047	-157 824
Satellit-TV, bredband	-425 964	-216 264
	<u>-2 683 405</u>	<u>-2 428 488</u>

## **Not 4**

### **Fastighetsadministration**

Styrelsearvode och övr ersättningar	-260 834	-231 252
Revisions- och konsultarvoden	-43 762	-44 227
SBC, konsult- och juristkostnader	-8 390	-8 390
Förvaltningsarvode	-226 500	-160 860
Övriga omkostnader	-34 869	-45 165
	<u>-574 355</u>	<u>-489 894</u>



<b>Not 5</b>			<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Byggnad och mark</b>				
Byggnadsstomme			6 093 500	6 093 500
Takbyte			2 040 827	2 040 827
Fasadrenovering			4 738 424	4 738 424
Fönsterbyte			5 713 022	5 713 022
Balkongbyte			7 000 679	7 000 679
Relining avlopp			5 000 728	300 666
Bredband			121 981	121 981
Portdörrar			679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning			468 750	468 750
			<u>31 857 609</u>	<u>27 157 547</u>
Ackumulerade avskrivningar			-12 368 365	-11 674 119
Årets avskrivningar			-694 246	-694 246
Bokfört värde byggnad			<u>18 794 998</u>	<u>14 789 182</u>
<i>Mark</i>				
Anskaffningsvärde, bokfört värde			457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad			<b>19 252 498</b>	<b>15 246 682</b>
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad		61 000 000	59 000 000
	Mark		24 200 000	24 200 000
	<b>Totalt</b>		<u>85 200 000</u>	<u>83 200 000</u>
<b>Not 6</b>				
<b>Skattefordran/skuld</b>				
Inbetald preliminärskatt			226 716	226 716
Fastighetsavgift			-191 468	-187 693
			<u>35 248</u>	<u>39 023</u>
<b>Not 7</b>				
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
SBC försäkring			55 426	53 197
Bredbandsbolaget			105 889	105 889
Avloppsteknik Sv AB			38 478	37 354
			<u>199 793</u>	<u>196 440</u>
<b>Not 8</b>				
<b>Fastighetslån</b>	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2017-12-30	3,22	3 179 000	3 328 600
SEB	2019-05-28	0,95	2 578 500	0
SEB	2020-05-28	1,16	2 865 000	0
Total låneskuld			<u>8 622 500</u>	<u>3 328 600</u>
Avgår kortfristig del			<u>-406 100</u>	<u>-149 600</u>
			8 216 400	3 179 000
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			8 622 500	3 328 600

Not 9	2016-12-31	2015-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Räntekostnader	17 542	17 863
Styrelsearvoden	49 900	41 580
Förskottsbetalda avgifter och hyror	538 284	554 237
	<u>605 726</u>	<u>613 680</u>

#### Not 10

##### Inventarier och maskiner

Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-373 450	-355 908
Årets avskrivningar	-12 047	-17 542
Utgående balans	<u>0</u>	<u>12 047</u>

#### Not 11

##### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	10 575 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	10 575 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Jakobsberg 2017-04-20



Mikael Drangert  
ordförande



Kenneth Johansson  
vice ordförande



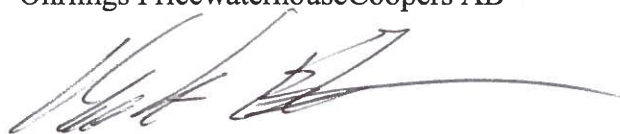
Gun Hildeby  
ledamot



Anne-Marie Lindström  
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman, Auktoriserad revisor



Arne Engdahl, från föreningen

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket, org.nr. 713200-0550

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Loket för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den från föreningen valda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Loket för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### *Revisorernas ansvar*

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

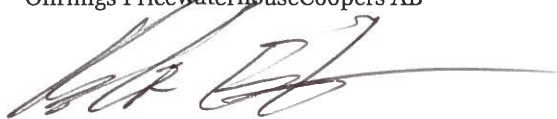
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den från föreningen valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jakobsberg den 20 april 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Jakobsberg den 20 april 2017



Arne Engdahl  
Från föreningen