

Årsredovisning 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, med säte i Järfälla kommun, med organisationsnummer 713200-0550, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2017.

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 m². Tomtytan är cirka 11 000 m². Föreningen äger en lägenhet på 26 m², som används som expedition och för förvaring av föreningens handlingar.

Under 2017 har 18 (13) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2017 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 43 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 177 (176) medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 2019
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2018
Anne-Marie Lindström	I 21	ledamot	till stämman 2019
Carl Truving	C 42	suppleant	Avgick 171019
Morgane Sarfati	D 31	suppleant	till stämman 2019

Styrelsen har under 2017 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2017 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen samt även ett flertal kortare meddelanden som anslagits i porten.

2

2. Revisorer

BDO Mälardalen AB	Matz Ekman, auktoriserad Revisor
Från föreningen	Nadja Ek (D12)
Från föreningen, revisorssuppleant	Arne Engdahl (A31)

3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare	Lannea AB Anne Langenoja
------------	-----------------------------

4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare	EI & Fastighetservice AB (EFSAB)
Trappstädningentreprenör	Sanae Mentis AB
Parkeringskontroll	Q-park
Snöröjning	EI & Fastighetservice AB (EFSAB) Frivilliga krafter

Brf Loket är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Avgifter och hyror från och med 1 januari 2017

- 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 rörinfodring, avslutades i lägenheterna under maj månad. Därefter har kontroll av dokumentation, filmer m m gått genom. Det kvarstår en del anmärkningar som skall åtgärdas under 2018.
- 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. Systemet installerades under 2017.
- Nya räcken monterades vid trapporna, portaler samt källardörr gavel 89.
- Trapphusbelysningen blev utbytt då den uppnått sin livslängd. Byttes mot ny energisnål LED-belysning.

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 samt andra energibesparande åtgärder. Utredning pågår. Ej kostnadsberäknad.

Föreningens lån

Föreningens lån har under 2017 amorterats med 529 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 85 200 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Summa intäkter	6 306 489	6 300 085	5 894 324	5 870 206	5 842 405
Resultat före reservering	-133 817	863 179	1 138 766	1 126 971	1 230 383
Reservering yttre r.fond	-255 600	-255 600	-1 049 600	-1 149 600	-749 600
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Saldo yttre reparationsfond	10 876 941	10 621 341	10 365 741	9 316 141	8 166 541
Lån kr/kvm bostadsyta	919	979	378	836	875
Kassalikviditet (%)	135	256	207	392	267
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	631	631	631

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 %.

Årsavgifter kr/kvm bostadsyta är föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens totala bostadsyta.

2

Förändring av eget kapital

Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	798 500	10 621 341	1 708 604	863 179
Reservering till yttre rep. fonden, enl stadgarna		255 600	-255 600	
Reservering till yttre rep. fonden , frivillig		0		
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av styrelsen		0		
Ianspråktagande av yttre rep. fonden, enl beslut av stämman		0		
Balansering av föregående års resultat			863 179	-863 179
Årets resultat				-133 817
Belopp vid årets utgång	798 500	10 876 941	2 316 183	-133 817

Styrelsens kommentar till årets resultat

I samband med reliningsprojektet uppstod det två stycken skador. Dessa skador har bekostats av föreningen till ett värde av ca 800 000 kr. Det är dessa kostnader som påverkar årets resultat negativt. Det pågår ett försäkringsärende/ersättningsanspråk gentemot Proline AB angående dessa två skador. Vi räknar med reglering under 2018.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Årets resultat	-133 817
Balanserad vinst	2 571 783
Reservering till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	-255 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 182 366
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre reparationsfonden ianspråkta	331 763
att till yttre reparationsfonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
att i ny räkning överförs	2 514 129

Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2017 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		5 559 048	5 559 048
Hyror		313 003	303 480
Övriga intäkter	Not 1	434 438	437 557
Summa intäkter		6 306 489	6 300 085
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-1 742 636	-1 138 325
Drift	Not 3	-2 699 292	-2 683 405
Fastighetsadministration	Not 4	-608 107	-574 355
Fastighetsavgift		-198 565	-191 468
Summa kostnader		-5 248 600	-4 587 553
Driftnetto		1 057 889	1 712 532
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-1 035 355	-694 246
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	0	-12 047
Summa avskrivningar		-1 035 355	-706 293
Resultat efter avskrivningar		22 534	1 006 239
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		42	606
Räntekostnader		-156 393	-143 666
Summa finansiella intäkter o kostnader		-156 351	-143 060
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-133 817	863 179
Skatt			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-133 817	863 179

Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-133 817	863 179
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden	-255 600	-255 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden	331 763	0
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering	0	0
Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden	-57 654	607 579

BALANSRÄKNING

		<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	Not 5	20 991 539	14 251 770
Pågående nyanläggning	Not 5	0	5 000 728
Inventarier	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>20 991 539</u>	<u>19 252 498</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	28 151	35 248
Övr kortfristig fordran		54 715	95 973
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	190 691	199 793
Summa fordringar		<u>273 557</u>	<u>331 014</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 582 884	4 513 347
Summa omsättningstillgångar		1 856 441	4 844 361
Summa tillgångar		<u>22 847 980</u>	<u>24 096 859</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		10 876 941	10 621 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 316 183	1 708 604
Årets resultat		-133 817	863 179
Summa eget kapital		<u>13 857 807</u>	<u>13 991 624</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	7 617 100	8 216 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	476 400	406 100
Leverantörsskulder		257 262	819 354
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	600 899	605 726
Övr kortfristiga skulder		38 512	57 655
Summa kortfristiga skulder		<u>1 373 073</u>	<u>1 888 835</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 847 980</u>	<u>24 096 859</u>

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
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 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

Noter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Not 1		
Övriga intäkter		
Bredbandsavgift	421 200	421 200
Pantsättningsavgifter	11 200	14 400
Påminnelseavgifter	1 511	650
Tvättcyllindrar	0	1 240
Övr intäkter	527	67
	<u>434 438</u>	<u>437 557</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Installationer	-24 605	-94 816
VVS	-175 669	-274 964
Värme o elinstallationer	-240 310	-33 149
Fastighet	-1 133 092	-88 583
Gård	-166 340	-637 684
Förbrukningsmaterial	-2 620	-9 129
	<u>-1 742 636</u>	<u>-1 138 325</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-322 037	-255 735
Uppvärmning	-1 098 824	-1 141 050
El	-132 108	-139 641
Avfallshantering	-171 053	-167 492
Trappstädning	-124 033	-110 667
Fastighetsskötsel	-285 379	-278 809
Fastighetsförsäkring	-135 881	-164 047
Satellit-TV, bredband	-429 977	-425 964
	<u>-2 699 292</u>	<u>-2 683 405</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-285 405	-260 834
Revisions- och konsultarvoden	-45 205	-43 762
SBC, konsult- och juristkostnader	-8 390	-8 390
Förvaltningsarvode	-229 008	-226 500
Övriga omkostnader	-40 099	-34 869
	<u>-608 107</u>	<u>-574 355</u>

2

Not 5			<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnad och mark				
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			6 635 258	5 000 728
Bredband			121 981	121 981
Portdörrar			679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning			468 750	468 750
Postbox, porttelefon m m			1 139 866	0
			<u>34 632 005</u>	<u>31 857 609</u>
Ackumulerade avskrivningar			-13 062 611	-12 368 365
Årets avskrivningar			-1 035 355	-694 246
Bokfört värde byggnad			<u>20 534 039</u>	<u>18 794 998</u>
<i>Mark</i>				
Anskaffningsvärde, bokfört värde			457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad			20 991 539	19 252 498
<i>Taxeringsvärde</i>	Byggnad		61 000 000	61 000 000
	Mark		24 200 000	24 200 000
	Totalt		<u>85 200 000</u>	<u>85 200 000</u>
Not 6				
Skattefordran/skuld				
Inbetald preliminärskatt			226 716	226 716
Fastighetsavgift			-198 565	-191 468
			<u>28 151</u>	<u>35 248</u>
Not 7				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
SBC försäkring			40 228	55 426
Bredbandsbolaget			110 692	105 889
Avloppsteknik Sv AB			39 771	38 478
			<u>190 691</u>	<u>199 793</u>
Not 8				
Fastighetslån	Villkors- ändringsdag	Ränta		
Stadshypotek	2018-04-03	1,17	2 992 000	3 179 000
SEB	2019-05-28	0,95	2 416 500	2 578 500
SEB	2020-05-28	1,16	2 685 000	2 865 000
Total låneskuld			<u>8 093 500</u>	<u>8 622 500</u>
Avgår kortfristig del			-476 400	-406 100
			<u>7 617 100</u>	<u>8 216 400</u>
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			8 093 500	8 622 500

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Not 9		
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Räntekostnader	746	17 542
Styrelsearvoden	67 371	49 900
Förskottsbetalda avgifter och hyror	<u>532 782</u>	<u>538 284</u>
	600 899	605 726
Not 10		
Inventarier och maskiner		
Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-385 497	-373 450
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-12 047</u>
Utgående balans	0	0
Not 11		
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
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 2018- 04-19.

 Mikael Drangert
ordförande


 Kenneth Johansson
vice ordförande

 Gun Hildeby
ledamot

 Anne-Marie Lindström
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-


Matz Ekman, Auktoriserad Revisor


Arne Engdahl, från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Loket org.nr. 713200-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Loket för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av stämman valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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.

2

- 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.

Den av stämman valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsordning 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 2017 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 revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning 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.

2

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 av stämman 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 19 april 2018



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Jakobsberg den 19 april 2018



Arne Engdahl
Av stämman vald revisor