

# Årsredovisning 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, med säte i Järfälla kommun, med organisationsnummer 713200-0550, får lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2018.

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 2018 har 16 (18) överlåtelseärenden handlagts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018 på restaurang Mandarin Paradis i närvaro av 31 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 180 (177) 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 2020
Kenneth Johansson	L 21	ledamot/vice ordf	till stämman 2019
Gun Hildeby	B 31	ledamot	till stämman 2020
Anne-Marie Lindström	I 21	ledamot	till stämman 2019
Aftab Nawaz Mughal	L 42	suppleant	till stämman 2020
Morgane Sarfati	D 31	suppleant	till stämman 2019

Styrelsen har under 2018 haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter för handläggning av löpande ärenden. Under 2018 sände styrelsen ut information till samtliga medlemmar vid 6 tillfällen samt även ett flertal kortare meddelanden som anslagits i porten.

### 2. Revisorer

Matz Ekman, aukt. Revisor

BDO Mälardalen AB

Stämman beslöt att inte ha någon medlemsvald revisor då inga kandidater fanns.

### 3. Administrativ och kameral förvaltning

Förvaltare Lannea AB  
Anne Langenoja

### 4. Fastighetsdrift

Fastighetsskötare EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)

Trappstädningssentreprenör J Entreprenör i Järfälla 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 2018

- 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 höjdes med 50 kronor. (450 kronor per pantbrev)
- Överlåtelseavgiften höjdes med 100 kronor. (1 100 kronor)

### Fastighetsunderhåll och drift

- Ny ytterdörr till återvinningsrum.
- Vi bytte städbolag 1 januari 2018
- Renovering av gårdsytor med bland annat asfaltering påbörjades under hösten 2018. Resterande arbeten slutförs under första halvåret 2019.
- Garantibesiktning (5 år) av balkongerna utfördes under april månad. Mindre anmärkningar noterades. Dessa är åtgärdade.

### 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 kr.
- Renovering tvättstuga. Utredning pågår.
- Översyn av värmesystemet samt andra energibesparande åtgärder. Utredning pågår. Ej kostnadsberäknad.



## Övrigt

- På grund av lagändring i lagen om ekonomisk förening har vi varit tvungna att ändra föreningens stadgar. I samband med detta byttes stadgarna i sin helhet med Bostadsrätternas mönsterstadgar som grund. Stadgeändringen beslutades på ordinarie föreningsstämma 2017 och 2018.
- GDPR. Nya dataskyddsförordningen som började gälla i maj 2018 har inneburit att vissa rutiner i styrelsens arbete har blivit uppdaterade.

## Föreningens lån

Föreningens lån har under 2018 amorterats med 825 000 kr.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 85 200 000 kr.

## Flerårsöversikt (kr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter	7 144 547	6 306 489	6 300 085	5 894 324	5 870 206
Resultat före reservering	948 432	-133 817	863 179	1 138 766	1 126 971
Reservering yttre r.fond	-255 600	-255 600	-255 600	-1 049 600	-1 149 600
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Saldo yttre reparationsfond	10 800 778	10 876 941	10 621 341	10 365 741	9 316 141
Lån kr/kvm bostadsyta	825	919	979	378	836
Kassalikviditet (%)	221	135	256	207	392
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	631	631	631	631	631

### Förtydligande

**Summa intäkter** är förenings 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 föreningen 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
<i>Belopp vid årets ingång</i>	798 500	10 876 941	2 316 183	-133 817
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 2018		-331 763	331 763	
Balansering av föregående års resultat			-133 817	133 817
Årets resultat				948 432
<i>Belopp vid årets utgång</i>	798 500	10 800 778	2 258 529	948 432

## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	948 432
Balanserat resultat för reservering till yttre reparationsfond enl stadgar	2 514 129
Till yttre reparationsfonden avsätts enligt stadgar	-255 600
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>3 206 961</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att från yttre reparationsfonden återföres	663 526
att till yttre reparationsfonden avsätts utöver stadgar	0
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>3 870 487</b>

## Styrelsens kommentar till årets resultat

I samband med reliningsprojektet uppstod det två stycken skador. Dessa skador har under 2018 reglerats och föreningen har fått ersättning till fullo. Ersättningen påverkar årets resultat positivt med ca 830 000 kronor.

## Föreningens ekonomiska ställning

Bostadsrättsföreningen Lokets ekonomiska ställning per den 31 december 2018 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.



# RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		5 559 048	5 559 048
Hyror		317 340	313 003
Övriga intäkter	Not 1	1 268 159	434 438
Summa intäkter		7 144 547	6 306 489
<b>Kostnader</b>			
Underhåll och reparationer	Not 2	-911 563	-1 742 636
Drift	Not 3	-2 935 670	-2 699 292
Fastighetsadministration	Not 4	-594 386	-608 107
Fastighetsavgift		-201 887	-198 565
Summa kostnader		-4 643 506	-5 248 600
<b>Driftnetto</b>		2 501 041	1 057 889
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad m m	Not 5	-1 471 908	-1 035 355
Avskrivning inventarier o maskiner	Not 10	0	0
Summa avskrivningar		-1 471 908	-1 035 355
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		1 029 133	22 534
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		0	42
Räntekostnader		-80 701	-156 393
Summa finansiella intäkter o kostnader		-80 701	-156 351
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		948 432	-133 817
<b>Skatt</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>948 432</b>	<b>-133 817</b>
<hr/>			
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		948 432	-133 817
Stadgeenlig reservering av medel till yttre reparationsfonden		-255 600	-255 600
Ianspråkstagande av yttre reparationsfonden		663 526	331 763
Reservering av medel till yttre reparationsfonden, utöver stadgeenlig reservering		0	0
<b>Årets resultat efter förändring av yttre reparationsfonden</b>		<b>1 356 358</b>	<b>-57 654</b>

# BALANSRÄKNING

		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	Not 5	19 519 631	14 356 281
Pågående nyanläggning	Not 5	0	6 635 258
Inventarier	Not 10	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>19 519 631</u>	<u>20 991 539</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran	Not 6	24 829	28 151
Övr kortfristig fordran		45 080	54 715
Förutbet kostnader och uppl intäkter	Not 7	153 458	190 691
Summa fordringar		<u>223 367</u>	<u>273 557</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 493 895	1 582 884
Summa omsättningstillgångar		<b>3 717 262</b>	<b>1 856 441</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>23 236 893</u></b>	<b><u>22 847 980</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		798 500	798 500
Yttre reparationsfond		10 800 778	10 876 941
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 258 529	2 316 183
Årets resultat		948 432	-133 817
Summa eget kapital		<u>14 806 239</u>	<u>13 857 807</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 8	6 752 000	7 617 100
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 8	516 000	476 400
Leverantörsskulder		533 513	257 262
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	590 652	600 899
Övr kortfristiga skulder		38 489	38 512
Summa kortfristiga skulder		<u>1 678 654</u>	<u>1 373 073</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>23 236 893</u></b>	<b><u>22 847 980</u></b>

## 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.

Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

	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. 

<b>Noter</b>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Not 1</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Bredbandsavgift	421 200	421 200
Pantsättningsavgifter	10 600	11 200
Påminnelseavgifter	1 523	1 511
Försäkringsersättning	833 775	0
Övr intäkter	1 061	527
	<u>1 268 159</u>	<u>434 438</u>
<b>Not 2</b>		
<b>Underhåll och reparationer</b>		
Installationer	-71 775	-24 605
VVS	-78 351	-175 669
Värme o elinstallationer	-18 063	-240 310
Fastighet	-346 654	-1 133 092
Gård	-390 087	-166 340
Förbrukningsmaterial	-6 633	-2 620
	<u>-911 563</u>	<u>-1 742 636</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Drift</b>		
Vatten och avlopp	-314 350	-322 037
Uppvärmning	-1 129 199	-1 098 824
El	-153 959	-132 108
Avfallshantering	-207 070	-171 053
Trappstädning	-258 376	-124 033
Fastighetsskötsel	-305 424	-285 379
Fastighetsförsäkring	-128 728	-135 881
Bredband	-438 564	-429 977
	<u>-2 935 670</u>	<u>-2 699 292</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Fastighetsadministration</b>		
Styrelsearvode och övr ersättningar	-266 585	-285 405
Revisions- och konsultarvoden	-43 793	-45 205
SBC, konsult- och juristkostnader	-8 390	-8 390
Förvaltningsarvode	-232 837	-229 008
Övriga omkostnader	-42 781	-40 099
	<u>-594 386</u>	<u>-608 107</u>

2



Not 5			2018-12-31	2017-12-31
<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			6 635 258	6 635 258
Bredband			121 981	121 981
Portdörrar			679 698	679 698
Fjärrvärmeanläggning			468 750	468 750
Postbox, porttelefon m m			1 139 866	1 139 866
			<u>34 632 005</u>	<u>34 632 005</u>
Ackumulerade avskrivningar			-14 097 966	-13 062 611
Årets avskrivningar			-1 471 908	-1 035 355
Bokfört värde byggnad			<u>19 062 131</u>	<u>20 534 039</u>
<i>Mark</i>				
Anskaffningsvärde, bokfört värde			457 500	457 500
Bokfört värde mark och byggnad			<b>19 519 631</b>	<b>20 991 539</b>
<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>
<b>Not 6</b>				
<b>Skattefordran/skuld</b>				
Inbetald preliminärskatt			226 716	226 716
Fastighetsavgift			-201 887	-198 565
			<u>24 829</u>	<u>28 151</u>
<b>Not 7</b>				
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
SBC försäkring			44 251	40 228
Telenor			109 207	110 692
Avloppsteknik Sv AB			0	39 771
			<u>153 458</u>	<u>190 691</u>
<b>Not 8</b>				
<b>Fastighetslån</b>				
	Villkors- ändringsdag	Ränta		
	Slutamorterat		0	2 992 000
SEB	2019-05-28	0,95	2 254 500	2 416 500
SEB	2021-04-28	0,95	2 508 500	0
SEB	2020-05-28	1,16	2 505 000	2 685 000
Total låneskuld			<u>7 268 000</u>	<u>8 093 500</u>
Avgår kortfristig del			<u>-516 000</u>	<u>-476 400</u>
			<u>6 752 000</u>	<u>7 617 100</u>

Låneskuld med förfallodag inom 5 år

7 268 000 8 093 500

Brf Loket - orgnr 713200-0550

Not 9	2018-12-31	2017-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Räntekostnader	618	746
Styrelsearvoden	66 506	67 371
Förskottsbetalda avgifter och hyror	523 528	532 782
	<u>590 652</u>	<u>600 899</u>

#### Not 10

##### Inventarier och maskiner

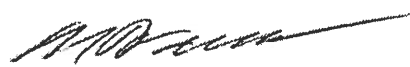
Ingående balans anskaffningsvärde	385 497	385 497
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-385 497	-385 497
Årets avskrivningar	0	0
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>

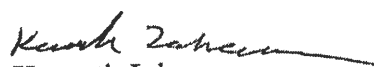
#### Not 11

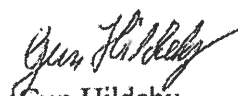
##### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

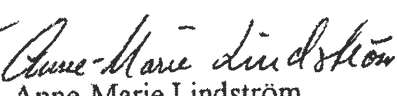
Pantbrev i eget förvar	0	0
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	10 575 000	10 575 000
Totalt uttagna pantbrev	10 575 000	10 575 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Jakobsberg 2019-04-04

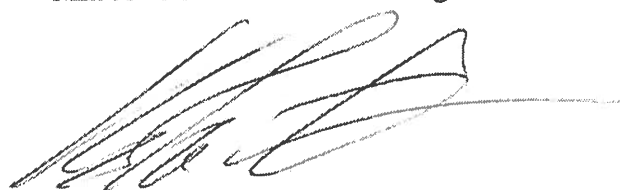
  
Mikael Drangert  
ordförande

  
Kenneth Johansson  
vice ordförande

  
Gun Hildeby  
ledamot

  
Anne-Marie Lindström  
ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18



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 2018 - 31 december 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### 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 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. 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.
- 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 1 januari 2018 - 31 december 2018 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 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 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 tryggt 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:

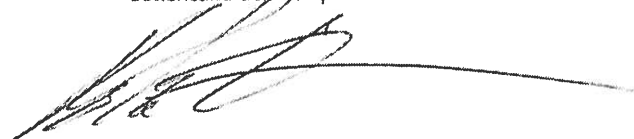
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sollentuna den 18 april 2019



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor