

Bostadsrättsföreningen Loket

Org.nr: 713200-0550

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, organisationsnummer 713200-0550, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 2023-06-12.

På stämman deltog 29 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-02-21.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om byte av auktoriserad revisor.

Styrelse

Ordförande	Mikael Drangert	vald till stämma 2024
Ledamot	Morgane Sarfati	vald till stämma 2025
Ledamot	Martin Ångman	vald till stämma 2024
Ledamot	Talin Sarkis	vald till stämma 2025
Suppleant	Ingvar Ahlström	vald till stämma 2025
Suppleant	Kaija Piirainen	vald till stämma 2024

Martin Ångman avgick från styrelsen 2023-10-13.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Drangert, Martin Ångman (Avsade sig uppdraget vid flytt oktober 2023) och Kaija Piirainen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern Matz Ekman

Valberedning

Ingen valberedning kunde väljas då inga intressenter fanns.

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
31

P-platser

Antal platser
87

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Snöröjning	El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Trappstädning	J.städ i Järfälla AB
Parkeringskontroll	Aimo Park

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-09-26
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takbyte	2025-26	Beräknad kostnad ca 6-7 miljoner
Energibesparande åtgärder utreds	2024-25	Solceller/värmeåterv. vid takbyte
Införande av gemensam el / IMD	2024	Stämmobeslut 2022
Installation av laddstolpar	2024	23 p-platser och i 2 garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 vattenskador som belastat föreningens resultat negativt, 1 badrum, tätskiktsskada samt ett kök och tvättmaskinsläckage.

Medlemsinformation

175 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 18 bostadsrätter har överlåtits.

20 medlemmar har utträtt ur föreningen.

18 medlemmar har upptagits.

151 bostadsrätter

173 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 191	6 642	6 483	6 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 727	- 845	- 282	- 376
Soliditet ¹ , %	62	68	69	66
Räntekänslighet, %	1	1	1	1
Energikostnad/kvm totalyta	214	197	191	157
Sparande/kvm totalyta	108	122	173	131
Skuld/kvm bostadsrättsyta	625	502	538	691
Skuld/kvm totalyta	596	479	513	659
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	710	658	645	632
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	85	86

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt justerat resultat på ca 800 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 198 tkr för 2023. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Föreningen genomförde en avgiftshöjning första kvartalet 2024 för att ytterligare stärka ekonomin för framtida kostnadsökningar (räntor och övriga kostnader) samt inflation.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 315 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgiften höjs med 4 % från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	798 500	8 347 780	3 990 910	- 845 022	12 292 168
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		-259 969	259 969		0
Balanseras i ny räkning			- 845 022	845 022	0
Årets resultat				- 727 432	- 727 432
Belopp vid årets utgång	798 500	8 087 811	3 405 857	- 727 432	11 564 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 405 857
Årets resultat	- 727 432
Totalt	2 678 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	403 557
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 663 526
Balanseras i ny räkning	2 938 394
Totalt	2 678 425

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 190 929	6 642 344
Övriga rörelseintäkter	3	43 230	2 973
Summa Rörelseintäkter		7 234 159	6 645 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 387 271	-5 205 138
Administration och förvaltning	5	-638 666	-478 104
Personalkostnader	6	-278 758	-274 741
Avskrivningar		-1 525 432	-1 479 229
Summa Rörelsekostnader		-7 830 127	-7 437 212
RÖRELSERESULTAT		-595 968	-791 895
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 327	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 791	-53 127
Summa Finansiella poster		-131 464	-53 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-727 432	-845 022
RESULTAT FÖRE SKATT		-727 432	-845 022
ÅRETS RESULTAT		-727 432	-845 022

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 509 339	15 532 296
Inventarier, verktyg och installationer	8	232 726	273 198
Pågående nyanläggningar	9	228 837	462 003
Summa materiella anläggningstillgångar		14 970 901	16 267 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 970 901	16 267 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 077	13 270
Övriga fordringar		41 063	41 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 934	250 155
Summa kortfristiga fordringar		235 074	304 746
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 319 843	1 570 683
Summa kassa och bank		3 319 843	1 570 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 554 916	1 875 429
SUMMA TILLGÅNGAR		18 525 819	18 142 926

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		798 500	798 500
Fond för yttre underhåll		8 087 811	8 347 780
Summa bundet eget kapital		8 886 311	9 146 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 405 857	3 990 910
Årets resultat		-727 432	-845 022
Summa fritt eget kapital		2 678 425	3 145 888
SUMMA EGET KAPITAL		11 564 736	12 292 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 252 000	2 395 000
Summa långfristiga skulder		4 252 000	2 395 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 247 000	2 023 000
Leverantörsskulder		450 147	500 037
Skatteskulder		60 925	36 736
Övriga skulder		11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		940 011	884 985
Summa kortfristiga skulder		2 709 083	3 455 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 525 819	18 142 926

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-595 968	-791 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 525 432	1 479 229
Summa	929 464	687 334
Erhållen ränta	1 327	0
Erlagd ränta	-132 791	-53 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	798 000	634 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	69 672	-30 308
Förändring av rörelseskulder	29 324	216 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	896 996	820 733
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	-228 837	-753 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228 837	-753 003
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 396 000	
Amortering av lån	-315 000	-318 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 081 000	-318 000
Årets kassaflöde	1 749 159	-250 270
Likvida medel vid årets början	1 570 683	1 820 953
Likvida medel vid årets slut	3 319 842	1 570 683

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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 styrelsen 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.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter

2023	2022
6 246 598	5 784 357

Hyresintäkter

Garage och p-platser

514 774	424 310
---------	---------

Bredband

403 200	403 200
---------	---------

917 974	827 510
---------	---------

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

22 221	26 026
--------	--------

Övriga intäkter

4 136	4 450
-------	-------

26 356	30 476
--------	--------

Totalt nettoomsättning

7 190 928	6 642 343
-----------	-----------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Elstöd

39 506	0
--------	---

Övriga ersättningar och intäkter

3 724	2 973
-------	-------

43 230	2 973
--------	-------

Totalt övriga rörelseintäkter

43 230	2 973
--------	-------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	187 838	311 406
Uppvärmning	1 366 844	1 093 414
Vatten och avlopp	418 634	416 470
Sophämtning/grovsopor/återvinning	339 166	294 980
	2 312 482	2 116 270

Funktionell anläggningsservice

Ventilationsbesiktning	122 148	0
Övrig funktionell anläggningsservice	12 598	15 423
	134 746	15 423

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	303 991	272 668
Fastighetsstäd	277 390	283 481
Trädgårdsskötsel	89 558	249 791
Snöröjning/sandning	106 397	45 693
	777 336	851 633

Distribuerade servicetjänster

Bredband	470 188	428 986
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	197 396	175 538
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	255 129	244 559
	452 525	420 097

Reparationer

Reparationer	142 989	219 617
Tak	0	8 354
Fönster	563	2 032
Balkonger/altaner	0	4 118
Portar och lås	62 425	37 364
Tvättstuga	47 571	2 125
Bostäder	0	22 333
Garage och p-platser	0	13 934
El	0	32 209
Uppvärmning	15 278	0
Ventilation	0	8 966
Vatten och avlopp	47 585	76 897
Markytor	0	9 054
Vattenskada	725 777	448 106
	1 042 188	885 109

Underhåll

Underhåll	197 806	487 620
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

5 387 271	5 205 138
------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Bostadsrätterna

2023

2022

9 130

9 130

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

178 150

161 495

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

192 587

120 110

Konsult- och juridiskt arvode

84 941

15 000

277 528

135 110

Revision

Revisionsarvode

40 088

39 663

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

27 570

14 238

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

18 299

56 709

Bankkostnader

7 377

7 503

Övriga administrativa kostnader

31 105

33 089

Övriga kostnader

49 419

21 167

106 200

118 468

Totalt administration och förvaltning

638 666

478 104

Not 6. Personalkostnader

2023

2022

Styrelsen

Arvode styrelse och valberedning

225 650

221 050

Sociala kostnader

53 108

53 491

Övriga kostnader

0

200

278 758

274 741

Totalt personalkostnader

278 758

274 741

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

36 732 031

35 762 031

Anskaffningsvärde mark

457 500

457 500

Omklassificeringar

462 003

970 000

Utgående anskaffningsvärden

37 651 534

37 189 531

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 21 657 235

- 20 218 480

Årets avskrivningar

- 1 484 960

- 1 438 755

Utgående avskrivningar

-23 142 195

-21 657 235

Utgående redovisat värde

14 509 339

15 532 296

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

90 782 000

90 782 000

Taxeringsvärde mark

43 737 000

43 737 000

134 519 000

134 519 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Utgående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 517 037	- 476 563
Årets avskrivningar	- 40 474	- 40 474
Utgående avskrivningar	- 557 511	- 517 037
Utgående redovisat värde	232 723	273 197

Not 9. Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	462 003	679 000
Inköp	228 837	753 003
Omklassificeringar	-462 003	-970 000
Utgående anskaffningsvärden	228 837	462 003
Utgående redovisat värde	228 837	462 003

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 487132	2025-06-01	2,770 %	1 460 000	1 580 000
Stadshypotek 364359	2024-04-30	0,500 %	935 000	1 001 000
Stadshypotek 594446	2026-06-01	4,200 %	3 104 000	0
SEB			0	1 837 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 499 000	4 418 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 247 000	-2 023 000
			4 252 000	2 395 000

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

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 575 000	10 575 000
Summa:	10 575 000	10 575 000

Underskrifter

Jakobsberg den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Mikael Drangert
Ordförande

Morgane Sarfati
Ledamot

Talin Sarkis
Ledamot

Ingvar Ahlström
Jag skriver under i egenskap av suppleant istället för
ledamot som avsagt sig sitt styrelseuppdrag

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2024 11:52

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 05.06.2024 16:09

DOCUMENT ID:
HkWUtZg04C

ENVELOPE ID:
HkIFbx040-HkWUtZg04C

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Locket.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGVAR AHLSTRÖM [REDACTED]	 Signed	05.06.2024 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/06/02)
	Authenticated	05.06.2024 16:20	Low	IP: 212.251.30.106
TALIN SARKIS [REDACTED]	 Signed	05.06.2024 16:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/10/16)
	Authenticated	05.06.2024 16:35	Low	IP: 83.185.41.206
Stig Mikael Drangert [REDACTED]	 Signed	05.06.2024 17:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/06/11)
	Authenticated	05.06.2024 17:55	Low	IP: 213.114.227.213
MORGANE SARFATI [REDACTED]	 Signed	05.06.2024 22:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/04/29)
	Authenticated	05.06.2024 17:50	Low	IP: 94.234.104.133
Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed	07.06.2024 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)
	Authenticated	07.06.2024 11:47	Low	IP: 2.70.135.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



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 2023 – 31 december 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar 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 2023 – 31 december 2023 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 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 7 juni 2024

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: MATZ EKMAN
Företag: LR Revision Recenseo AB
Befattning: CEO
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-07 11:53:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4a0cf10ee3864f2ba2e6c311bb9f2a67