

Bostadsrättsföreningen Loket

Org.nr: 713200-0550

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, organisationsnummer 713200-0550, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 1958-09-01.

Ekonomisk plan registrerades år 1963-01-21.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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 2025-06-16.

På stämman deltog 27 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Mikael Drangert	Vald till stämma 2026
Ledamot	Morgane Sarfati	Vald till stämma 2027
Ledamot	Talin Sarkis	Vald till stämma 2027
Suppleant	Ingvar Ahlström	Vald till stämma 2027
Suppleant	Kaija Piirainen	Vald till stämma 2026

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Drangert och Kaija Piirainen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Matz Ekman
LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB

Valberedning

Daniel Arrhénius och Jan-Erik Södergren.

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	EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Snöröjning	EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Trappstädning	Bygg och markentreprenad i Järfälla AB
Parkeringskontroll	Aimo Park

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-10-13
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takbyte	2027-28	Beräknad kostnad ca 10 miljoner
Solceller	2027-28	Solceller i samband med takbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förnyat avtalet för bredband och TV med Telenor för ytterligare 5 år.

Föreningen har erhållit 375 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket gällande installation laddstolpar.

Medlemsinformation

173 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelse skett.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 169

151 bostadsrätter

169 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	8 102	7 753	7 191	6 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	231	- 194	- 727	- 845
Soliditet ¹ , %	73	64	62	68
Räntekänslighet, %	0	1	1	1
Energikostnad/kvm totalyta	324	293	214	197
Sparande/kvm totalyta	212	191	108	122
Skuld/kvm bostadsrättsyta	309	583	625	502
Skuld/kvm totalyta	295	555	596	479
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	767	738	710	658
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	86	87

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.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 406 940 kronor.

Summan beror till största delen av att föreningen har löst två stycken lån.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	798 500	7 827 842	2 938 394	- 193 803	11 370 933
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		403 557	-403 557		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-663 528	663 528		0
Balanseras i ny räkning			- 193 803	193 803	0
Årets resultat				230 974	230 974
Belopp vid årets utgång	798 500	7 567 871	3 004 562	230 974	11 601 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 004 561
Årets resultat	230 974
Totalt	3 235 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	403 557
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 129 596
Balanseras i ny räkning	2 961 574
Totalt	3 235 535

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 102 043	7 753 247
Övriga rörelseintäkter	3	1 157	770
Summa rörelseintäkter		8 103 200	7 754 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 180 238	-5 248 453
Administration och förvaltning	5	-632 425	-553 706
Personalkostnader	6	-326 872	-306 803
Avskrivningar		-1 596 129	-1 647 470
Summa rörelsekostnader		-7 735 664	-7 756 432
RÖRELSERESULTAT		367 536	-2 415
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619	1 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 181	-192 715
Summa finansiella poster		-136 562	-191 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		230 974	-193 803
RESULTAT FÖRE SKATT		230 974	-193 803
ÅRETS RESULTAT		230 974	-193 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 136 555	14 054 145
Inventarier, verktyg och installationer	8	223 665	222 729
Summa materiella anläggningstillgångar		12 360 220	14 276 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 360 220	14 276 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 319	9 657
Övriga fordringar		44 383	82 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 882	408 300
Summa kortfristiga fordringar		421 584	500 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 027 277	3 103 011
Summa kassa och bank		3 027 277	3 103 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 448 861	3 603 679
SUMMA TILLGÅNGAR		15 809 081	17 880 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		798 500	798 500
Fond för yttre underhåll		7 567 873	7 827 842
Summa bundet eget kapital		8 366 373	8 626 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 004 561	2 938 394
Årets resultat		230 974	-193 803
Summa fritt eget kapital		3 235 535	2 744 591
SUMMA EGET KAPITAL		11 601 908	11 370 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 720 000
Summa långfristiga skulder		0	2 720 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 720 000	2 406 940
Leverantörsskulder		372 613	310 557
Skatteskulder		14 867	32 347
Övriga skulder		11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 088 693	1 028 776
Summa kortfristiga skulder		4 207 173	3 789 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 809 081	17 880 553

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		367 536	-2 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 596 129	1 647 470
Summa		1 963 665	1 645 055
Erhållen ränta		619	1 327
Erlagd ränta		-137 181	-192 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 827 103	1 453 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		79 084	-265 594
Förändring av rörelseskulder		104 494	-79 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 010 681	1 108 672
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp		-54 475	-953 442
Bidrag naturvårdsverket		375 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		320 525	-953 442
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån			
Amortering av lån		-2 406 940	-372 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 406 940	-372 060
Årets kassaflöde		-75 734	-216 830
Likvida medel vid årets början		3 103 012	3 319 842
Likvida medel vid årets slut		3 027 228	3 103 012

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 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.

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
Mätare IMD	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

2025 2024

6 754 471 6 495 592

Hysesintäkter

Garage och p-platser

Bredband

545 617 522 060

403 198 403 188

948 815 925 248

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

Debiterade elkostnader

Övriga intäkter

29 590 34 455

366 136 294 403

3 033 3 551

398 757 332 408

Totalt nettoomsättning

8 102 043 7 753 247

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2025 2024

1 157 770

Totalt övriga rörelseintäkter

1 157 770

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	581 360	494 486
Uppvärmning	1 474 682	1 425 639
Vatten och avlopp	572 444	489 485
Sophämtning/grovsopor/återvinning	268 932	277 417

2 897 417 **2 687 027**

Funktionell anläggningsservice

Ventilationsbesiktning	12 203	1 413
Övrig funktionell anläggningsservice	3 868	13 228

16 071 **14 641**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	326 460	321 420
Fastighetsstäd	336 039	313 821
Trädgårdsskötsel	125 220	80 742
Snöröjning/sandning	41 892	77 834
Övriga köpta tjänster	17 903	0

847 514 **793 817**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	423 871	501 431
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	232 440	218 751
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	278 304	255 129

510 744 **473 880**

Reparationer

Reparationer	98 054	163 707
Fönster	8 518	17 186
Balkonger/altaner	9 995	1 788
Portar och lås	86 377	55 259
Tvättstuga	47 022	26 182
Garage och p-platser	0	20 000
El	51 786	3 920
Uppvärmning	7 315	9 701
Ventilation	0	32 826
Vatten och avlopp	45 958	59 771
Vattenskada	0	73 995

355 025 **464 335**

Underhåll

Underhåll	129 596	313 323
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

5 180 238 **5 248 453**

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	0	9 130
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	187 409	192 104
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	184 686	133 987
Konsult- och juridiskt arvode	58 551	6 250
	243 237	140 237
Revision		
Revisionsarvode inkl. konsultationer	45 063	45 875
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	31 131	28 064
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 985	8 784
Bankkostnader	7 723	8 363
Övriga administrativa kostnader	53 251	48 686
IMD-kostnader	33 976	22 650
Övriga kostnader	20 650	49 813
	125 585	138 296
Totalt administration och förvaltning	632 425	553 706

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	264 384	248 670
Sociala kostnader	62 488	58 133
	326 872	306 803
Totalt personalkostnader	326 872	306 803

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 338 220	37 194 034
Anskaffningsvärde mark	457 500	457 500
Inköp	0	915 349
Omklassificeringar	0	228 837
Bidrag naturvårdsverket	-375 000	0
Utgående anskaffningsvärden	38 420 720	38 795 719
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 741 574	- 23 142 195
Årets avskrivningar	- 1 542 591	- 1 599 379
Utgående avskrivningar	-26 284 165	-24 741 574
Utgående redovisat värde	12 136 555	14 054 145
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	91 017 000	90 782 000
Taxeringsvärde mark	32 781 000	43 737 000
	123 798 000	134 519 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	828 328	790 234
Inköp	54 475	38 094
Utgående anskaffningsvärden	882 803	828 328
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 605 599	- 557 511
Årets avskrivningar	- 53 539	- 48 091
Omräkningsdifferenser	0	3
Utgående avskrivningar	- 659 138	- 605 599
Utgående redovisat värde	223 665	222 729

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken			0	1 340 000
Handelsbanken	2026-06-01	4,2 %	2 720 000	2 912 000
Handelsbanken			0	874 940
Summa skulder till kreditinstitut			2 720 000	5 126 940
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 720 000	-2 406 940
			0	2 720 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas det enda låndet som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 230 000	10 575 000
Summa:	8 230 000	10 575 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 7 % från 1 januari 2026.

Underskrifter

Jakobsberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Mikael Drangert

Morgane Sarfati

Talin Sarkis

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

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: Mikael Drangert
Företag: Brf Loket
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-14 07:34:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 20eb8530c85540f9a0c337a15e020c828

Underskrift 2

Namn: Morgane Sarfati
Företag: Brf Loket
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-14 09:53:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1d93ff03987d4f33bf52e25dc8ed98b0

Underskrift 3

Namn: Talin Sarkis
Företag: Brf Loket
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-15 11:28:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: e48937a3e70445728480be09601ed350

Underskrift 4

Namn: Matz Ekman
 Identifieringsmetod: BankID SE
 Datum och tid: 2026-05-18 17:26:22 GMT+02:00
 Transaktions-ID: 36c43b68e95c4b4f9d22ea5986e7440a

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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 2025 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 18 maj 2026

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
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-18 17:28:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: e9e9d951cc56498caa573d760cac8b26