

Årsredovisning 2023

Brf Loket 23

769606-7748



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Loket 23	2001	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 1 475 kvm och 2 lokaler om 20 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Alnervik	Ordförande
Christoffer Hedström	Styrelseledamot
Elin Kjellberg Karlsson	Styrelseledamot
Francine Lee Finer	Styrelseledamot
Marcus Johan Orest	Styrelseledamot
Iman Pouya	Suppleant
Johan Blomquist	Suppleant

Valberedning

Charlotta Edvinsson
Gunilla Sundstrand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening i styrelsen.

Revisorer

Katarina Lindholm Revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Eltjänst	Elektro-Nord Installation
Hiss besiktning	Kiwa
Avlopp	Rörjouren
Eltjänst	Svanströms EI och VVS
Tvättstuga	Söderkyl
Hiss service	Otis
Fastighetsstäd	Attenta
Vattenskada	Torkab
Fuktmätning	Ovento
Skylt entrédörr	Jokers skyltmakeri
Trädgårsarbeten	Villa Sundahl
Låstjänst	Axlås Solidlås
VVS arbete	Cyklande rörmokaren
Vattenskada	Stor stockholms byggservice
Balkong arbete	Balcona
Underhåll entrédörr	Tidevarv arkitektur och byggnadsvård
VVS underhåll	Herman pump

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 15% vid årsskiftet 2022-23.

Föreningens hyresrätt är uppsagd och skall ombildas till bostadsrätt och försäljas.

Förändringar i avtal

Fjärrvärmesaxan har höjts med 11%.

Minskat sophämtning från 3 till 2 gånger i veckan.

Minskat tidningshämtning från varje vecka till en gång i månaden.

Övriga uppgifter

Föreningen har tilldelats en ny ekonomisk förvaltare, Nabo, efter att tidigare förvaltaren Brain upphört med sin brf-verksamhet.

Under året har entrédörren renoverats, elanslutning till 15 lägenheter har bytts, två vattenskador till följd av läckande diskmaskiner har åtgärdats och enklare underhåll och service av VVS-systemet har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 363	1 127	1 137	1 126	1 093
Resultat efter fin. poster	-299	-713	88	92	26
Soliditet (%)	63	64	65	65	65
Yttre fond	1 897	1 687	-	-	-
Taxeringsvärde	69 872	69 872	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	711	-	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 630	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm	6 863	-	-	-	-
Sparande per kvm	-101	-	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	34	19	17	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	168	171	33	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	38	35	33	31
Energikostnad per kvm	270	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	-	-	-	-
Räntekänslighet	11	10	10	10	10

På grund av förvaltarbyte kan beräkningsgrunderna ändrats på vissa nyckeltal vilket försämrar jämförbarheten mellan 2023 och föregående år.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -299 027 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

På grund av ökade räntekostnader höjdes avgifterna med 15% förra årsskiftet. Hyran för lokal förhandlades om och höjdes.

Under vintern fick föreningen en större utgift då vissa elmätare inte kunde bytas pga gamla kablar som var föreningen ansvar.

Två fall av läckande diskmaskiner innebar kostsamma vattenskadorna som föreningen blev delansvariga för att åtgärda. Kostnaderna understeg självriskerna.

I samband med underhåll och renovering av porten så blev utgiften större än vad vi räknat med, det var dock nödvändiga åtgärder.

Löpande kostnader har ökat. Fjärrvärmesaxen har höjts 11%. Vi har försökt att hålla tillbaka kostnadsökningarna genom att se över avtal.

Föreningen har februari 2024 sålt en hyresrätt, vilket kommer innebära kraftigt sänkta räntekostnader. Därför avstod styrelsen tills vidare från att höja avgifterna ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	21 975	-	-	21 975
Fond, yttre underhåll	1 687	-	210	1 897
Balanserat resultat	-2 910	-713	-210	-3 833
Årets resultat	-713	713	-299	-299
Eget kapital	20 039	0	-299	19 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 833
Årets resultat	-299
Totalt	-4 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	210
Att från yttre fond i anspråk ta	-6
Balanseras i ny räkning	-4 335
	-4 132

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 363	1 127
Övriga rörelseintäkter	3	47	38
Summa rörelseintäkter		1 411	1 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-966	-1 479
Övriga externa kostnader	9	-97	-104
Personalkostnader	10	-67	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127	-127
Summa rörelsekostnader		-1 257	-1 763
RÖRELSERESULTAT		154	-598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-455	-115
Summa finansiella poster		-453	-115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-299	-713
ÅRETS RESULTAT		-299	-713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 402	30 517
Maskiner och inventarier	13	196	208
Summa materiella anläggningstillgångar		30 598	30 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 598	30 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga fordringar	14	117	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104	31
Summa kortfristiga fordringar		228	40
Kassa och bank			
Kassa och bank		284	624
Summa kassa och bank		284	624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		513	664
SUMMA TILLGÅNGAR		31 111	31 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 975	21 975
Fond för yttre underhåll		1 954	1 736
Summa bundet eget kapital		23 928	23 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 833	-2 910
Årets resultat		-299	-713
Summa fritt eget kapital		-4 132	-3 623
SUMMA EGET KAPITAL		19 796	20 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 275	4 275
Summa långfristiga skulder		4 275	4 275
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 575	6 575
Leverantörsskulder		97	63
Skatteskulder		7	5
Övriga kortfristiga skulder		78	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	282	300
Summa kortfristiga skulder		7 039	7 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 111	31 389

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	154	-598
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	127	127
	281	-472
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-455	-115
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-172	-587
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-188	-19
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-348	-566
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	8	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-340	-566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	624	1 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	284	616

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	920	800
Hysesintäkter, bostäder	73	71
Hysesintäkter, lokaler	252	206
Kabel-TV/Bredband	91	44
Övernattnings-/gästlägenhet	12	0
Påminnelseavgift	2	1
Pantförskrivningsavgift	1	1
Överlåtelseavgift	3	4
Andrahandsuthyrning	10	0
Summa	1 363	1 127

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	9	0
Övriga intäkter	39	38
Summa	47	38

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	38	10
Städning	28	15
Besiktning och service	3	18
Trädgårdsarbete	3	6
Summa	72	49

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	0
Bostäder	28	0
Tvättstuga	4	0
Dörrar och lås/porttele	43	0
Övriga gemensamma utrymmen	3	0
VA	19	36
Värme	0	4
El	104	13
Hissar	0	15
Fönster	0	771
Balkonger	7	0
Summa	208	840

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hissar	6	6
Summa	6	6

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45	53
Uppvärmning	301	266
Vatten	81	60
Sophämtning	38	41
Summa	466	420

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50	47
Bredband/Kabeltv	95	49
Fastighetsskatt	69	67
Summa	214	163

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Revisionsarvoden	19	17
Övriga förvaltningskostnader	20	36
Ekonomisk förvaltning	57	51
Summa	97	104

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53	43
Sociala avgifter	14	11
Summa	67	54

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	455	115
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	455	115

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 079	32 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 079	32 079
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 562	0
Årets avskrivning	-115	-1 562
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 677	-1 562
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 402	30 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 604</i>	<i>11 604</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 234	0
Taxeringsvärde mark	48 638	0
Summa	69 872	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	571	571
Utgående anskaffningsvärde	571	571
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-363	-351
Avskrivningar	-12	-12
Utgående avskrivning	-375	-363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196	208

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	117	9
Summa	117	9

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	23
Försäkringspremier	62	0
Kabel-TV	6	0
Bredband	18	0
Förvaltning	16	0
Förutbet försäkr premier	0	8
Summa	104	31

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-12-28	4,16 %	4 275	4 275
SEB	2024-10-28	4,61 %	2 300	2 300
SEB	2024-10-28	4,61 %	4 275	4 275
Summa			10 850	10 850
Varav kortfristig del			6 725	6 575

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 850 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	71
El	4	0
Uppvärmning	45	0
Vatten	12	0
Löner	47	47
Beräknade uppl. sociala avifter	13	13
Utgiftsräntor	19	10
Förutbetalda avgifter/hyror	119	142
Beräknat revisionsarvode	17	17
Summa	282	300

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 850	10 850

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Christoffer Hedström
Styrelseledamot

Elin Kjellberg Karlsson
Styrelseledamot

Francine Lee Finer
Styrelseledamot

Jonas Alnervik
Ordförande

Marcus Johan Orest
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finnhammars Revisionsbyrå
Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Loket 23**
Org.nr. 769606-7748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 23 för år 2023-01-01— 2023-12-31.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 23 för år 2023-01-01— 2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm 2024-

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor