



Årsredovisning 2023



Brf Loket 13

Org nr 769606-8563

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Locket 13, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhets år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Locket 13 i Stockholms kommun, fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Torsgatan 33 i Stockholm. Total bostadsarea 1 358 kvm. Varav en hyresrätt 47 kvm. Total lokalarea för 4 lokaler är 376 kvm.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 januari 2017.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2023 till 1 589 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetsens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 24 600 000 kr och markvärdet 45 400 000 kr.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Delagott	Fastighetsskötsel och städ
Ownit	Bredband
Hissen AB	Hisservice
Stena Recycling AB	Tidningsåtervinning
Stockholm Vatten	Vatten och avfall

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 356 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond/underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 210 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Teknisk status

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Tidigare utförda underhåll

Stambyte och elstammar	2011	Med badrumsrenovering
Rökkanaler	2011	
Fasad	2014-2015	Balkong och takrenovering ingick samt tilläggsisolering
Trapphusmålning	2015	
Installationer	2015	
Stenläggning av gård	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	
Installation av värmepanna	2017	

Styrelse

Styrelse

Jenny Hildén	Ledamot
Oscar Boman	Ledamot
Caroline Karlsson	Ledamot
Niklas Lindström	Suppleant
Benjamin Zandén	Suppleant

Revisorer

Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Niklas Lindström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppdaterat underhållsplanen för kommande 50 år.
- OVK genomförd.
- Infört matavfallshantering.
- Två nya lokalhyresavtal har tecknats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (36) medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 446	1 447	1 933	1 784	1 731
Resultat efter finansiella poster	111	-166	455	562	332
Soliditet (%)	95	95	80	77	77
Balansomslutning	53 908	53 947	53 658	55 360	54 828
Ränta kr/kvm	51	29	38	41	51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	356	492	634	634	634
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 255	1 255	6 274	7 528	7 528
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 616	1 616	8 078	9 693	9 693
Sparande per kvm (kr/kvm)	490	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	3	13	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	184	170	153	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	29	41	39	43	43

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Se resultaträkningen

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Ränta kr/kvm

Föreningens räntekostnad dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 609 406	11 367 571	17 487	2 392 025	-165 594	51 220 895
Disposition av föregående års resultat:			110 000	-275 594	165 594	0
Årets resultat					111 255	111 255
Belopp vid årets utgång	37 609 406	11 367 571	127 487	2 116 431	111 255	51 332 150

Från år 2018 har vi valt att redovisa inbetalda insatser med de verkliga inbetalda insatserna. När hyreslägenheten säljs i framtiden ökar insatskapitalet med 1 397 867 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	2 116 430
årets vinst	111 255
	2 227 685

disponeras så att	
avsättning till yttre fond	210 000
ianspråk tas ur yttre fond	-57 658
i ny räkning överföres	2 075 343
	2 227 685

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 446 384	1 447 171
Övriga rörelseintäkter	3	64 560	54 202
Summa rörelseintäkter		1 510 944	1 501 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-726 462	-860 856
Övriga externa kostnader	5	-188 350	-385 534
Personalkostnader		-34 498	-31 080
Avskrivning byggnad		-629 358	-629 358
Avskrivning övrigt		-5 463	-5 463
Summa rörelsekostnader		-1 584 131	-1 912 291
Rörelseresultat		-73 187	-410 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 768	60
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	6	260 950	291 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 276	-46 166
Summa finansiella poster		184 442	245 324
Resultat efter finansiella poster		111 255	-165 594
Resultat före skatt		111 255	-165 594
Årets resultat		111 255	-165 594

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	29 702 095	30 331 453
Mark		19 766 267	19 766 267
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 853	27 316
Summa materiella anläggningstillgångar		49 490 216	50 125 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 613 700	1 613 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 613 700	1 613 700
Summa anläggningstillgångar		51 103 916	51 738 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	45
Skattekonto		95 980	23 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 684	58 700
Summa kortfristiga fordringar		154 664	82 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 649 440	2 126 467
Summa kassa och bank		2 649 440	2 126 467
Summa omsättningstillgångar		2 804 104	2 208 477
SUMMA TILLGÅNGAR		53 908 019	53 947 214

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 374 844	50 374 844
Ej inbetalda insatser	-1 397 867	-1 397 867
Fond för yttre underhåll	127 487	17 487
Summa bundet eget kapital	49 104 464	48 994 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 116 430	2 392 025
Årets resultat	111 255	-165 594
Summa fritt eget kapital	2 227 685	2 226 430
Summa eget kapital	51 332 149	51 220 894

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	0	2 000 000
Leverantörsskulder		105 489	266 613
Skatteskulder		11 649	9 829
Övriga skulder		151 673	134 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	307 059	315 258
Summa kortfristiga skulder		575 870	2 726 319

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 908 019

53 947 214

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	111 256	-165 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	634 821	634 821
Förändring skatteskuld/fordran	1 820	9 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	747 897	478 521

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-72 654	-29 294
Förändring av kortfristiga skulder	-152 269	120 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 974	569 755

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	8 325 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	325 000

Årets kassaflöde	522 974	894 755
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 126 467	1 231 712
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 649 441	2 126 467

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningstid år</u>
Stomme	120
Fasad, balkonger	50
Stammar	50
Elstammar	50
Installation rökkanaler	40
Övrigt, ombyggnad lokal	65
Installation bredband	15

Installation av bredband är utanför komponentsindelningen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	390 230	560 469
Hysesintäkter, bostäder	66 317	66 312
Hysesintäkter, lokaler moms	926 468	754 511
Hysesintäkter, övr objekt	16 600	15 600
Deb. fastighetsskatt, moms	46 478	49 858
Betalningspåminnelse	291	420
	1 446 384	1 447 170

I årsavgiften ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
IT-avgifter	50 220	49 078
Andrahandsuthyrning	2 625	1 190
Övriga rörelseintäkter	11 715	3 934
	64 560	54 202

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Underhåll	57 658	152 115
Reparationer	56 255	132 200
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	149 314	147 494
Försäkringspremie	20 852	19 891
Serviceavtal	7 826	7 136
Besiktningsskostnader	3 974	3 284
Förbrukningsmaterial	659	0
Vatten	67 505	46 713
Fastighetsel	24 479	39 951
Fjärrvärme	230 828	206 171
Avfallshantering	31 069	41 842
Förvaltningsarvode drift	7 422	10 211
Städning	52 580	36 175
Trädgårdsskötsel	16 043	17 674
	726 464	860 857

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	93 104	103 167
IT-kostnader	43 216	42 936
Revisor extern	22 652	19 322
Kreditupplysningar	1 725	180
Medlem/föreningsavg, avdragsg	5 546	4 996
Bank	2 340	1 520
Övrigt	19 768	29 177
Mäklrarvoden	0	184 237
	188 351	385 535

Not 6 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022
Utdelning från Brandkontoret	260 950	291 430
	260 950	291 430

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 894 763	36 894 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 894 763	36 894 763
Ingående avskrivningar	-6 563 310	-5 933 952
Årets avskrivningar	-629 358	-629 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 192 668	-6 563 310
Utgående redovisat värde	29 702 095	30 331 453
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	45 400 000	45 400 000
	70 000 000	70 000 000

Not 8 Bredband

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 946	81 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 946	81 946
Ingående avskrivningar	-54 630	-49 167
Årets avskrivningar	-5 463	-5 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 093	-54 630
Utgående redovisat värde	21 853	27 316

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	1 613 700	1 613 700
	1 613 700	1 613 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	18 559	36 115
Bredband	10 846	10 734
Hiss	1 846	1 731
Försäkring	10 732	10 120
Ekonomisk förvaltning	16 700	0
	58 683	58 700

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	1 898	3 098
Fastum klientkonto	1 142 000	2 123 369
Fastum Fasträntekonto	1 505 542	0
	2 649 440	2 126 467

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 39758312545	2,34	2023-10-20	0	2 000 000
Nordea 39758376306	4,774	2025-10-20	2 000 000	0
Avgår kortfristig del			0	-2 000 000
			2 000 000	0

Lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, redovisas som kortfristiga skulder i bokslutet.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan:
Lån som förfaller inom ett år: 0 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	19 361	9 498
Elkostnader	2 794	12 378
Värmekostnader	34 774	31 832
Renhållning	5 980	10 253
Revisionsarvoden	22 500	21 623
Övriga upplupna kostnader	6 717	5 572
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 262	184 363
Styrelsearvode med sociala avgifter	65 578	31 080
Vatten och avlopp	10 093	8 659
	307 059	315 258

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
	18 700 000	18 700 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Jenny Hildén

Oscar Boman

Caroline Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Allians Revision och Redovisning AB

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Loket_13.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 13:29:21

Dokumentet är undertecknat av:

	Petra Caroline Karlsson (19810525XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-22 11:39:11
	JENNY HILDÉN (19740215XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 22:00:45
	Oskar Boman (19920620XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-20 17:41:00
	PER LINDBLOM (19671112XXXX) Revisor	2024-04-22 13:29:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Loket_13.pdf (394472 byte)

727E5C1BCEB890625468B30D9DB04887E4C01476CCFAE485D300439977F6AFFD98421D4C1F1DD02B7341
9422849278549811C9DB3813B7795CC326B02AE0FFF2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 13

Org.nr 769606-8563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 13 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till 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 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. 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 Brf Loket 13 för räkenskapsåret 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.

Stockholm

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 15:49:41

Dokumentet är undertecknat av:



PER LINDBLOM (19671112XXXX) Revisor

2024-04-22 15:49:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (191045 byte)

9EEFF365BFD1D1974473545318FB40AD5645972A90933DD76C73D32234FAB50793E4687AAD9E359A7119
C1E28517B93DB220784CA10F76F52DDB691AA0E29CC2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support