

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta

769635-0797

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Till medlem får antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Frigg 1 i Huddinge kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till sex våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3616 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser samtliga i garage. Tre av dessa är utrustade med laddningsuttag för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns en gemensamhetslokal, ett hobbyrum och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även en tvättstuga, utrymme för källsortering, cykelrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar GA:1 avseende gård, dagvatten från gård, bullerskärm, stödmur, trappa och vägg mot garage tillsammans med Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta), andelstal 1 av 2. GA:2 avseende dränering runt garage samt pålar och bärlager under garage tillsammans med Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta) och Frigg 3, andelstal 1 av 3. GA3 avseende garage tillsammans med Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta), andelstal 27 av 38.

#### *Väsentliga servitut*

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende väg genom garage upplåtet i fastigheten Frigg 3. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende väg till förmån för fastigheterna Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta) och Frigg 3. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende utrymning samt infästningar till förmån för fastigheten Frigg 3.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 730 kronor/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 48 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 6% från och med 1 januari 2023.

#### *Föreningens skattemässiga status*

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2020. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk- och teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Väderprognosstyrning betalas av entreprenören under två år. Kostnaden för år tre beräknas 35 000 kr per år.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen beslutade tillsammans med Tåget om att inte skotta och sanda på gården. En besparingsåtgärd.

Inbrott och vandalisering i soprum och bistro i juli. En del skador som anmäldes till Polisen, försäkringsbolaget samt till JM för åtgärder.

Installation av nödljusarmaturer i trapphus och eluttag i portar för julbelysning beställdes i december.

En höjning av avgifterna med 6 % från årsskiftet var nödvändigt utifrån ökade kostnader för räntor och el. För att balansera beslutades också om en sänkning av amortering med 200 000 kronor per år.

I slutet av året utfördes garantibesiktning av både allmänna utrymmen och lägenheter av JM. Delar av styrelsen deltog och följde med. Inga större anmärkningar. Dock påpekar styrelsen att vi inte är nöjda med portsystemet (portkoder och porttelefon) där systemet inte är tekniskt komplett och omöjligt för oss att uppdatera själva. Även mobiltelefon täckningen har kritiserats sedan inflyttning.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 200 000 kronor (600 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

#### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 230 725 000.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har en (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 0 (0) lägenheter upplåtits i andrahand.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 85.

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ingemar Granström	Ledamot	Ordförande
Carina Fors	Ledamot	
Reino Igeskog	Ledamot	
Peter Holger	Ledamot	
Svante Hellsing	Suppleant	
Birgitta Pettersson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har hållit tio (tolv) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ordinarie Ella Bladh Huvudansvarig

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Suppleant

*Valberedning*

Björn von Boisman Sammankallande  
Monica Ermann

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 augusti 2017.

<i>Nyckeltal</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning tkr	3 218	1 516
Resultat efter finansiella poster tkr	38	86
Soliditet %	80	80
Årsavgift/m <sup>2</sup>	689	689
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	63 317	63 643
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	12 362	12 694
Genomsnittlig skuldränta %	0,77	0,92
Fastighetens belåningsgrad %	20	20

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 12 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b><u>Medlemsinsatser</u></b>		<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>			
Belopp vid årets ingång	110 230 000	73 995 000			86 096
Disposition av föregående års resultat				86 096	-86 096
Årets resultat			67 020	-67 020	37 856
Belopp vid årets utgång	<b>110 230 000</b>	<b>73 995 000</b>	<b>67 020</b>	<b>19 076</b>	<b>37 856</b>

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	19 076
Årets resultat	37 856
<b>Totalt</b>	<b>56 932</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 480
Balanseras i ny räkning	-51 548
<b>Totalt</b>	<b>56 932</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Resultaträkningen för föregående år speglar perioden 1 juli 2021 till och med 31 december 2021.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 218 238	1 516 430
Övriga rörelseintäkter	3	18 953	40 229
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 203 171	-359 726
Övriga externa kostnader	5	-433 436	-286 081
Personalkostnader	6	-32 684	-22 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 181 292	-590 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 850 583</b>	<b>-1 259 343</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>386 608</b>	<b>297 316</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 907	-211 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-348 752</b>	<b>-211 220</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>37 856</b>	<b>86 096</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	228 953 062	230 134 354
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 000	0
Pågående nyanläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 990 062</b>	<b>230 134 354</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 990 062</b>	<b>230 134 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 399	715
Övriga fordringar	10	311 828	481 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	196 730	61 002
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>562 957</b>	<b>542 746</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23 519	238 596
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 519</b>	<b>238 596</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>586 476</b>	<b>781 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>229 576 538</b>	<b>230 915 696</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		184 225 000	184 225 000
Fond för yttre underhåll		67 020	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>184 292 020</b>	<b>184 225 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 076	0
Årets resultat		37 856	86 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>56 932</b>	<b>86 096</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>184 348 952</b>	<b>184 311 096</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	32 325 000	44 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 325 000</b>	<b>44 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	12 375 000	1 200 000
Leverantörsskulder		139 284	66 355
Skatteskulder		50 530	22 980
Övriga skulder	13	213	69 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	337 559	545 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 902 586</b>	<b>1 904 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>229 576 538</b>	<b>230 915 696</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnad 120 år

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter garage och p-plats	335 800	168 000
Årsavgifter bostäder	2 492 384	1 247 084
Tillvalsavgifter	147 840	74 008
Övernattningslägenhet	19 750	7 550
Övriga ersättningar	53 395	900
Inkassoavgift	0	715
Varmvatten moms	81 199	18 141
Årsavgift SFF	59 772	0
Vidarefakturering	1 473	0
Övriga fakturerade kostnader	26 576	0
Öresavrundning	49	32
	<b>3 218 238</b>	<b>1 516 430</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Entreprenören enligt avtal	0	40 229
Försäkringsersättning	18 953	0
	<b>18 953</b>	<b>40 229</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 414	1 094
Reparation/underhåll av bostäder	0	12 598
Reparation/underhåll av gemensamma utrymmen	47 342	9 540
Elavgifter och drivkraft för belysning	76 645	10 596
Uppvärmning	301 540	152 970
Vatten	206 078	38 631
Avfallshantering	47 240	34 390
Fastighetsförsäkringar	20 950	10 270
Digitala tjänster	144 891	78 022
Beräknad fastighetsskatt	27 550	11 616
Reparation/underhåll övrigt	13 279	0
Samfällighetsavgifter	37 078	0
Gemensamhetsanläggning	134 625	0
Serviceavtal	35 798	0
Vinterunderhåll	100 567	0
Solcellsanläggning	4 400	0
Städning utöver avtal	775	0
Öresavrundning	-1	0
	<b>1 203 171</b>	<b>359 727</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	0	15 424
Förbrukningsinventarier	3 338	12 427
Förbrukningsmaterial	13 019	38 236
Hyses- och kundförluster, konstaterade	0	19
Ekonomisk förvaltning	75 500	36 250
Extra debitering ekonomisk förvaltning	313	625
Revisionsarvode	27 875	8 000
Teknisk förvaltning	301 252	142 876
Bankkostnader	2 810	326
Styr.möte/stämma/städdag	9 329	10 313
Gemensamhetsanläggning	0	19 901
Möteskostnad	0	1 684
	<b>433 436</b>	<b>286 081</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	25 348	20 000
Sociala avgifter	7 336	2 890
	<b>32 684</b>	<b>22 890</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 725 000	0
Omklassificeringar	0	230 725 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 725 000</b>	<b>230 725 000</b>
Ingående avskrivningar	-590 646	0
Årets avskrivningar	-1 181 292	-590 646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 771 938</b>	<b>-590 646</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>228 953 062</b>	<b>230 134 354</b>
Taxeringsvärden byggnader	87 755 000	63 298 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	21 800 000
	<b>111 155 000</b>	<b>85 098 000</b>
Bokfört värde byggnader	139 982 494	141 163 786
Bokfört värde mark	88 970 568	88 970 568
	<b>228 953 062</b>	<b>230 134 354</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	37 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 000</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	208 000 000
Inköp		22 725 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>230 725 000</b>
Ingående avskrivningar	0	
Omklassificeringar	0	-230 725 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-230 725 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran entreprenör	98 937	0
Skattekonto	23 017	16
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	189 874	470 478
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 535
<b>311 828</b>	<b>481 029</b>	

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Varmvattenintäkter	6 722	16 436
Bredband	50 957	38 569
Serviceavtal	0	4 339
Övrigt	0	1 658
Hemsida	1 492	0
Hiss	4 509	0
Försäkring	21 369	0
Avfall	18 090	0
Gästlägenhet	2 800	0
Öresavrundning	1	0
Vatten	90 790	0
<b>196 730</b>	<b>61 002</b>	

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 200 000	1 200 000
Nästa års omförhandlade lån	11 175 000	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	12 375 000	1 200 000
Summa långfristig del av föreningens lån	33 325 000	44 700 000
Summa skuld till kreditinstitut	44 700 000	45 900 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,6	2023-06-01	11 175 000	11 475 000
Stadshypotek	0,7	2024-06-01	11 175 000	11 475 000
Stadshypotek	0,83	2025-06-01	11 175 000	11 475 000
Stadshypotek	0,96	2026-06-01	11 175 000	11 475 000
			<b>44 700 000</b>	<b>45 900 000</b>

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 11 175 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 700 000 kr

## Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld entreprenör	0	69 375
Moms	213	0
	<b>213</b>	<b>69 375</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 415	335 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 629	150 029
Beräknat arvode bokslut	0	31 083
Beräknat arvode revision	0	29 000
Fjärrvärme	43 392	0
Lagstadgade sociala avgifter	7 431	0
Företallda hyror	265 692	0
	<b>337 559</b>	<b>545 890</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000
	<b>46 500 000</b>	<b>46 500 000</b>

Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ingemar Granström  
Ordförande

Carina Fors  
Ledamot

Peter Holger  
Ledamot

Reino Igeskog  
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOKET I STUVSTA** 769635-0797 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 09:27:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR INGEMAR  
GRANSTRÖM

Datum

Ingemar Granström  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 09:20:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA FORS

Datum

Carina Fors

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 09:16:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Wilhelm Holger

Datum

Peter Holger

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 12:45:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: REINO IGESKOG

Datum

Reino Igeskog  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 15:22:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta, org.nr 769635-0797

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

***2023-05-26 15:22:40 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post