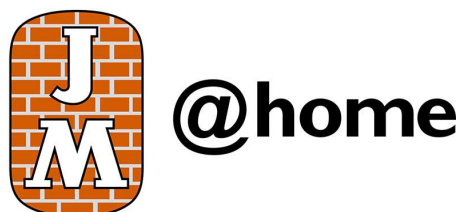


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta

769635-0797



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket i Stuvsta

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 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 bostadsrättshavare. 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-08-02.

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.

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

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

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 m². 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/m² 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.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ingemar Granström	Ordförande
Carina Fors	Styrelseledamot
Birgitta Pettersson	Styrelseledamot
Peter Holger	Styrelseledamot
Berith Nordström	Suppleant
Svante Hellsing	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

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

Valberedning

Björn von Boisman, sammankallande, och Monica Ermann

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB huvudansvarig Ella Bladh Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 augusti 2017.

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

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kronor (1 200 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6,00%.

Övriga uppgifter

- Styrelsen träffade Handelsbanken i början av året, dels för att skapa en god kommunikation, dels för att se över lånen och planera ekonomin för de kommande åren. Vår kontaktperson från Handelsbanken kom även på besök till Loket och höll en informationsträff för våra medlemmar.

- Garantiärenden gällande att det lyste konstant i garaget och därmed blev kostsamt åtgärdades av JM efter flera påtryckningar från både Tåget och Loket.

- Detsamma för mobiltelefonnätet som inte fungerat sen inflytt i vissa delar av huset. En undersökning gjordes av JM och till slut har nätet förstärkts.

- Brandskyddstillsyn gjordes av BrandSäkra den 2 oktober. Vi hade även ett medlemsmöte den 15 november om brandsäkerhet. Genomgång samt utdelning av broschyrer gällande brand.

- Det var inbrott i yttre garaget på hösten. Elanläggningen till garageportar stals. Kommunen kom och satte dit ny utrustning och vi fick nya fjärrkontroller till garaget.
- En bur för el avfall beställdes till soprummet i augusti. Styrelsen arbetade också intensivt med att förbereda för de nya reglerna gällande sophantering från årsskiftet 2024.
- Vi har haft två planeringsdagar då vi tagit fram en förvaltningsplan samt träffat våra förvaltare från JM@home, både tekniska och ekonomisk. Genomgång/utbildning av den ekonomiska portalen på JM har skett av ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	3 300 007	3 218 239
Resultat efter fin. poster	-325 251	37 857
Soliditet, %	81	80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	782	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	85,5	84,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 113	12 362
Skuldsättning per kvm totalyta	10 125	10 333
Sparande per kvm totalyta	199	282
Energikostnad per kvm totalyta	132	135
Räntekänslighet,%	15,50	16,43

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

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta innebär att föreningen har ett positivt likvidmässigt resultat och kommer därför att kunna klara av framtida ekonomiska förpliktelser. Styrelsen beslutade också att höja årsavgifterna med 4% från och med 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	110 230 000	-	-	110 230 000
Upplåtelseavgifter	73 995 000	-	-	73 995 000
Yttre fond	67 020	-	108 480	175 500
Balanserat resultat	19 076	37 857	-108 480	-51 548
Årets resultat	37 857	-37 857	-325 251	-325 251
Eget kapital	184 348 952	0	-325 251	184 023 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 548
Årets resultat	-325 251
Totalt	-376 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 480
Balanseras i ny räkning	-485 279
	-376 799

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	3 300 007	3 218 239
Övriga rörelseintäkter	3	6 406	18 953
Summa rörelseintäkter		3 306 413	3 237 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 616 346	-1 203 171
Övriga externa kostnader	8	-202 005	-433 436
Personalkostnader	9	-47 800	-32 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 188 696	-1 181 292
Summa rörelsekostnader		-3 054 847	-2 850 584
RÖRELSERESULTAT		251 566	386 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		390	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 207	-348 907
Summa finansiella poster		-576 817	-348 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-325 251	37 857
ÅRETS RESULTAT		-325 251	37 857

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	227 771 770	228 953 062
Maskiner och inventarier	11	29 596	37 000
Summa materiella anläggningstillgångar		227 801 366	228 990 062
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 801 366	228 990 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	54 399
Övriga fordringar	12	507 863	311 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 460	196 730
Summa kortfristiga fordringar		613 322	562 957
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 969	23 519
Summa kassa och bank		1 969	23 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		615 291	586 476
SUMMA TILLGÅNGAR		228 416 657	229 576 538

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 225 000	184 225 000
Fond för yttre underhåll		175 500	67 020
Summa bundet eget kapital		184 400 500	184 292 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-51 548	19 076
Årets resultat		-325 251	37 857
Summa fritt eget kapital		-376 799	56 932
SUMMA EGET KAPITAL		184 023 701	184 348 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 937 500	32 325 000
Summa långfristiga skulder		31 937 500	32 325 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 862 500	12 375 000
Leverantörsskulder		170 229	139 284
Skatteskulder		55 100	50 530
Momsskuld		1 209	213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	366 418	337 559
Summa kortfristiga skulder		12 455 456	12 902 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 416 657	229 576 538

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 566	386 609
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 188 696	1 181 292
	1 440 262	1 567 901
Erhållen ränta	390	155
Erlagd ränta	-577 207	-348 907
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 445	1 219 149
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 746	-300 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 370	-177 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 061 561	741 320
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-37 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 561	-495 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	213 393	709 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	374 953	213 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket i Stuvsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1, kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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	120 år
Installationer	5 år

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Garage och p-plats	332 000	335 800
Årsavgift bostäder	2 642 064	2 492 384
Vidarefakturerering	63 332	61 245
Internet	147 840	147 840
Varmvatten	36 449	81 199
Gemensamhetslokal	3 900	0
Övernattningsslägenhet	17 800	19 750
Övriga ersättningar	10 430	53 395
Dröjsmålsränta	26	0
Övriga fakturerade kostnader	46 169	26 576
Öresavrundning	-2	50
Summa	3 300 007	3 218 239

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 406	0
Försäkringsersättning	0	18 953
Summa	6 406	18 953

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 509	0
Besiktning och service	47 552	44 612
Städning	0	775
Fastighetsskötsel	312 376	0
Trädgårdsarbete	1 146	0
Snöskottning	19 357	100 567
Summa	384 940	145 954

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	12 235	0
Gemensamma utrymmen	15 223	47 342
Tvättstuga	294	0
Installationer	0	1 188
Hissar	8 539	0
Lås, larm och dörrar	27 720	0
Garage och p-platser	60 204	9 466
Övrigt	516	2 625
Summa	124 731	60 621

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	111 384	76 645
Uppvärmning	343 813	301 540
Vatten	114 492	206 078
Sophämtning	108 034	47 240
Summa	677 723	631 503

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 369	20 950
Kabel-TV	169 692	144 891
Gemensamhetsanläggning	210 341	171 703
Beräknad fastighetsskatt	27 550	27 550
Summa	428 952	365 094

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	5 821	3 338
Förbrukningsmaterial	44 526	13 019
Övriga förvaltningskostnader	5 465	0
Revisionsarvoden	56 100	27 875
Styrelsemöte/stämma/städdag	5 158	9 329
Ekonomisk förvaltning	78 342	75 500
Extrabitering ekonomisk förvaltning	2 688	313
Teknisk förvaltning	0	301 252
Bankkostnader	3 906	2 810
Summa	202 005	433 436

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	47 800	32 684
Summa	47 800	32 684

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 725 000	230 725 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 725 000	230 725 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 771 938	-590 646
Årets avskrivning	-1 181 292	-1 181 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 953 230	-1 771 938
Utgående restvärde enligt plan	227 771 770	228 953 062
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	88 970 568	88 970 568
Taxeringsvärde byggnad	87 755 000	87 755 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 000	0
Inköp	0	37 000
Utgående anskaffningsvärde	37 000	37 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-7 404	0
Utgående avskrivning	-7 404	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 596	37 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran entreprenör	98 937	98 937
Skattekonto	35 941	23 017
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	372 984	189 874
Summa	507 863	311 828

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 939	196 730
Försäkringspremier	24 574	0
Kabel-TV	37 947	0
Summa	105 460	196 730

Fördelning förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Intäkt varmvatten	6 200	6 722
Internet		50 957
Hemsida		1 492
Hiss		4 509
Försäkring		21 369
Avfall		18 090
Gästlägenhet	1 800	2 800
Vatten		90 790
Serviceavtal	7 628	
Fakturerade kostnader	27 311	
Öresavrundning		1
Summa	42 939	196 730

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	4,26 %	11 025 000	11 175 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,70 %	10 925 000	11 175 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,83 %	10 925 000	11 175 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,96 %	10 925 000	11 175 000
Summa			43 800 000	44 700 000
Varav kortfristig del			11 862 500	12 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 800 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	29 963	9 629
Uppvärmning	45 600	43 392
Vatten	20 667	0
Sociala avgifter	0	7 431
Förutbetalda avgifter/hyror	270 188	265 692
Förutbetalda hyresintäkter	0	11 415
Summa	366 418	337 559

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

Huddinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingemar Granström
Ordförande

Carina Fors
Styrelseledamot

Birgitta Pettersson
Styrelseledamot

Peter Holger
Styrelseledamot

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

2024-06-12 09:33:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR INGEMAR GRANSTRÖM

Datum

Ingemar Granström
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-12 09:04:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA FORS

Datum

Carina Fors

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-12 07:02:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Wilhelm Holger

Datum

Peter Holger

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-12 06:37:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIRGITTA PETTERSSON

Datum

Bipen Pettersson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-12 11:40:55 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 överträdelser 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

2024-06-12 11:41:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post