



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lokatten

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Stenen 1	1958	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bolander & Co.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 22 småhus.

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 039 kvm. Byggnadernas totalyta är 2023 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Malmqvist	Ordförande
Karl Tore Birger Strid	Kassör
Camilla Jansson	Sekreterare
Anita Billing	Styrelseledamot
Eva Busk	Styrelseledamot
Leif Thomas Jarstad	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Lyström
Anita Sand Gröhn

Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Fasadbeslysning
 - Renovering av trädgårdsbelysning
 - Fogning av skorsten
 - Brandskyddstätning av håltagningar i garage
 - Färdigställande av lekplats
 - Investeringar i undercentral

Planerade underhåll

- 2024**
- Brandskydd
 - Avloppsteknik gör ny undersökning av avloppen
 - Kontroll av fasader
- 2025**
- Kontroll och plan för fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Värmesystem	QSEC AB
Avlopp	Avloppsteknik AB
Kabel-TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjdes årsavgiften 2023-04-01 med 10%

Ytterligare höjning med 10% 2024-01-01

Övriga uppgifter

Årsberättelse för Brf Lokatten 2023

Under årsmötet avtackades ledamot Daniel Melin Snögren. Den nya styrelsen blev följande:

Ulrika Malmqvist – Ordförande

Tore Strid – Kassör

Camilla Jansson – Sekreterare

Eva Busk, Anita Billing, Tomas Jarstad – Ledamöter

Information till medlemmar

Styrelsen har även detta år fortsatt förbättra informationsflödet till medlemmar via Nyhetsbrev i tryckt format. Vid behov har även enskilda blad tryckts upp. Styrelsen har även skickat information via mail.

Höjning av avgift

Under året har höjning av avgiften skett, från 1 april 2023. Ytterligare en höjning aviserades för 1 jan 2024.

Underhållsplan

Under året har underhållsplanen setts över. Den kommer att ses över 2 gånger per år.

Uppdatering av stadgar

Arbete påbörjat med att modernisera föreningens stadgar enligt dagens gällande lagstiftning med hjälp av SBC jurister.

Undercentral

Då det under lång tid har varit problem med varmvatten har detta varit ett av fokusområdena under 2023. Vi har investerat i en del ny utrustning för att förbättra situationen. Det vi har investerat i är termostatventiler för VVC:n, en för varje slinga för att kontrollera temperaturen. Vi har bytt till en modernare DUC (dataenhet för undercentralen) som styr och reglerar all temperatur vad gäller varmvatten och värme i lägenheterna. Denna enhet kan spara mätvärden över tid i diagram, dessutom kan man avläsa värden online. Tidigare endast just när man stod i undercentralen. Vi har investerat i ett nytt expansionskärl med automatisk avgasning. Expansionskärlet har vi för tryckhållningen i värmesystemet. Den behållare vi nu har investerat i är tätslutande och därmed kan inte vattnet syresättas. För mycket löst syre i vattnet gör att värmerören korroderar inuti. Dessutom så förhindras bakterietillväxt. Vi har även investerat i en ny Bauer-enhet på varmvatten. Under den här tiden så utfördes också provtagning i ett antal lägenheter med avseende på legionella. Alla provsvar var negativa, dvs ingen legionella kunde påvisas.

Reparation av garageportar

Under sommaren gick låset sönder i porten till det stora garaget vilket gjorde att porten inte gick att öppna. Firma Hörmann fick tillkallas för att såga upp porten. En tillfällig lösning gjordes; flytt av lås från lilla garaget till stora garaget. För att ta sig in i det lilla garaget fick man använda dörren på baksidan. Flera firmor tittade på olika lösningar för att modernisera garageportarna men det hela begränsades av att portöppningen skulle bli väsentligt lägre. Beslut togs att renovera befintliga portar vilket gjordes. Firma Hörmann utförde renoveringen.

Brandskyddsarbetet – fortsatt arbete med att hitta en lösning

Enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor måste Brf Lokatten ha ett skäligt brandskydd i sina fastigheter. Om detta inte efterlevs kan vi få föreläggande och vite. Detta har varit ett andra fokusområde för att säkerställa att vi har ett bra brandskydd. Styrelsen har undersökt tillsammans med olika sakkunniga inom brandskydd att vi har brister i brandavskiljning mellan lägenheternas vindar. Målet är att brand i något av våra radhus inte ska kunna sprida sig via vinden till grannen inom 60 minuter, eller tills brandkåren är på plats. Under 2024 kommer detta arbete att påbörjas.

Brandskyddstättning av genomföringar i garagetaken

I samband med arbetet med brandskydd så utfördes ett första steg i att säkra brandavskiljningen till lägenheterna ovanpå garage och de håltagningar som gjorts när lägenhetsförråd byggts om till toaletter/badrum. Rör genomföringarna är nu tätade med brandskyddsmassa som sväller om det skulle bli brand i garaget och förhindrar att rökgas och brand smiter upp till lägenheten via rören. Utfördes av Brandskyddskompaniet.

Reparation av fog på skorsten vid tvättstugan

Under året så reparerades fogen vid skorstenen för att förhindra att vatten tränger in och skadar fastigheten. Utfördes av Fogkompaniet.

Trädgård

Det har anordnats sedvanliga trädgårdsdagar i Trädgårdsgruppens regi. Trädgårdsgruppen har bestått av Karin Lyström, Anita Billing, Magnus Gedda, Stefan Bengtlars och Stina Norin Renstål. Under en av trädgårdsdagarna så byggdes det upp odlingslådor som ett antal medlemmar odlade i under säsong. Trädgårdsgruppen anordnade även en uppskattad kräftskiva med högt deltagande. Under hösten så renoverades flaggstången med nya linor och inköp av vimpel. Flaggansvarig är Martin Lyström. Till Lucia sattes belysningen upp i flaggstången och ett uppskattat glöggmingel skedde.

Delar av trädgårdsbelysningen har renoverats. Grävning för att plaströr för elledningar till belysning gjordes. Ny lampa i marken för den stora lönnen iordningställdes. Fasadbelysningar har också slutförts där den svagare belysningen går igång via ett solur och strålkastare har rörelsedetektor.

Stora lönnen har säkerhetsbeskurits, ytterligare kronreducering kommer att ske i juni 2024. Stora äppelträdet beskars också.

Färdigställande av lekplatsen skedde under 2023 där gruset grävdes bort och ersattes med täckbark. Sandlådan togs bort och ersattes med gräsmatta. Ett nytt volträcke ersatte det gamla. Arbetet utfördes av Sättra Gård AB. Två nya trädgårdsfåtöljer köptes in.

Cykelställ som inköpts tidigare är nu fastsatta vid gavel (22A).

Vattenskada

Dessvärre har en ny vattenskada uppstått i en av lägenheterna i fastigheten. Fortsatt arbete med detta under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 495 933	1 391 786	1 387 683	1 329 171
Resultat efter fin. poster	-49 978	146 277	280 687	233 472
Soliditet (%)	83	83	83	81
Yttre fond	1 382 409	1 200 519	1 018 629	798 873
Taxeringsvärde	60 630 000	60 630 000	60 630 000	44 649 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	670	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 907	1 922	1 922	2 268
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 922	1 922	1 922	2 268
Sparande per kvm totalyta, kr	67	144	209	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	31	18	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	143	148	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	35	37	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	209	203	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,85	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsens kommentar:

Årets negativa resultat beror till största delen på kraftigt ökande räntekostnader, vilka styrelsen försökt att parera med c:a 20% höjning av medlemmarnas månadsavgifter under det senaste 14 månaderna.

Styrelsen överser löpande föreningens resultatutveckling och kommer bl.a att initiera omförhandling/upphandling av föreningens nuvarande lån samt de förväntade nya lån som behöver tas i samband med det pågående brandskyddsprojektet. Vid behov kommer avgifterna att justeras för att trygga föreningens fortsatta stabila utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	385 000	-	-	385 000
Fond, yttre underhåll	1 200 519	-	181 890	1 382 409
Uppskrivningsfond	19 800 000	-	-	19 800 000
Balanserat resultat	-915 113	146 277	-181 890	-950 726
Årets resultat	146 277	-146 277	-49 978	-49 978
Eget kapital	20 616 683	0	-49 978	20 566 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-768 836
Årets resultat	-49 978
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 890
Totalt	-1 000 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 000 704

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 495 933	1 391 786
Övriga rörelseintäkter	3	9 346	4 860
Summa rörelseintäkter		1 505 279	1 396 646
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	9	-158 425	-130 829
Personalkostnader	10	-42 476	-41 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 334	-144 860
Övriga rörelsekostnader		-24 209	0
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-980 080	-884 996
Summa rörelsekostnader		-1 365 523	-1 202 521
RÖRELSERESULTAT		139 755	194 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 906	4 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-208 639	-52 444
Summa finansiella poster		-189 733	-47 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 978	146 277
ÅRETS RESULTAT		-49 978	146 277

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 637 952	23 335 080
Maskiner och inventarier	13	28 638	1 752
Pågående projekt		201 671	41 567
Summa materiella anläggningstillgångar		23 868 261	23 378 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 868 261	23 378 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 290	5 920
Övriga fordringar	15	936 204	1 304 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	34 403	58 717
Summa kortfristiga fordringar		989 897	1 368 715
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 847	35 904
Summa kassa och bank		36 847	35 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 744	1 404 619
SUMMA TILLGÅNGAR		24 895 004	24 783 018

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 000	385 000
Fond för yttre underhåll		1 382 409	1 200 519
Uppskrivningsfond		19 800 000	19 800 000
Summa bundet eget kapital		21 567 409	21 385 519
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-950 726	-915 113
Årets resultat		-49 978	146 277
Summa ansamlad förlust		-1 000 704	-768 836
SUMMA EGET KAPITAL		20 566 705	20 616 683
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 888 250	3 888 250
Leverantörsskulder		130 700	572
Skatteskulder		26 202	18 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	283 147	259 066
Summa kortfristiga skulder		4 328 299	4 166 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 895 004	24 783 018

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	139 755	194 125
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	24 209	0
Årets avskrivningar	160 334	144 860
	324 298	338 986
Erhållen ränta	18 906	4 596
Erlagd ränta	-206 707	-46 823
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 497	296 759
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 202	-12 595
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	160 032	-66 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 731	218 104
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-674 404	-33 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-674 404	-33 799
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-376 673	184 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 320 420	1 136 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	943 747	1 320 420

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lokatten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 366 200	1 267 200
Hysesintäkter garage	129 210	120 480
Pantsättningsavgift	525	4 106
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	1 495 933	1 391 786

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 346	0
Övriga intäkter	0	4 860
Summa	9 346	4 860

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 620	7 750
Städning utöver avtal	2 271	0
Brandskydd	0	869
Myndighetstillsyn	16 875	4 284
Gårdkostnader	12 469	7 719
Serviceavtal	32 041	37 284
Fordon	0	190
Förbrukningsmaterial	3 447	1 805
Summa	83 723	60 525

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	64 250	0
VVS	49 536	0
Mark/gård/utemiljö	4 613	0
Summa	118 400	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	41 114	62 372
Uppvärmning	309 985	288 480
Vatten	72 464	71 791
Sophämtning/renhållning	33 147	35 917
Grovsopor	0	3 717
Summa	456 709	462 276

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 385	61 374
Självrisk	0	67 014
Kabel-TV	42 550	38 579
Fastighetsskatt	204 314	195 228
Summa	321 249	362 195

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 218	1 936
Juridiska åtgärder	7 375	0
Förvaltningskostnader	-281	0
Revisionsarvoden extern revisor	56 000	35 433
Fritids och trivselkostnader	2 389	6 119
Föreningskostnader	3 984	20 241
Förvaltningsarvode enl avtal	55 262	53 716
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	7 768	0
Administration	15 205	11 196
Konsultkostnader	7 082	2 188
Övriga externa kostnader avdragsgillt	635	0
Summa	158 425	130 829

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	33 000	33 000
Arbetsgivaravgifter	9 476	8 836
Summa	42 476	41 836

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	208 635	52 034
Dröjsmålsränta	4	0
Övriga räntekostnader	0	410
Summa	208 639	52 444

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 501 933	5 501 933
Årets inköp	480 501	0
Årets utrantering	-31 923	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 950 511	5 501 933
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 966 853	-1 822 718
Årets avskrivning	-145 706	-144 135
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 112 559	-1 966 853
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	19 800 000	19 800 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	19 800 000	19 800 000
Utgående restvärde enligt plan	23 637 952	23 335 079
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 630 000	27 630 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	60 630 000	60 630 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	824 723	1 372 623
Inköp	33 799	-547 900
Utgående anskaffningsvärde	858 522	824 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-822 971	-1 370 145
Avskrivningar	-6 913	547 174
Utgående avskrivning	-829 884	-822 971
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 638	1 752

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	41 567	7 768
Anskaffningar under året	682 172	33 799
Färdigställt under året	-522 068	0
Vid årets slut	201 671	41 567

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 304	19 562
Klientmedel	0	256 958
Transaktionskonto	194 332	0
Borgo räntekonto	712 568	1 027 558
Summa	936 204	1 304 077

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	20 165
Förutbet försäkr premier	23 226	27 921
Förutbet kabel-TV	11 177	10 632
Summa	34 403	58 717

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-10-28	5,42 %	1 150 000	1 150 000
SEB	2024-10-28	5,42 %	1 337 000	1 337 000
SEB	2024-10-28	5,42 %	1 401 250	1 401 250
Summa			3 888 250	3 888 250
Varav kortfristig del			3 888 250	3 888 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 888 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	4 782	9 186
Uppl kostnad Värme	50 010	48 059
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	28 000
Uppl kostn räntor	8 530	6 598
Uppl kostn vatten	5 998	6 214
Uppl kostnad Sophämtning	2 688	2 512
Uppl kostnad arvoden	33 000	33 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 369	9 857
Förutbet hyror/avgifter	139 770	115 640
Summa	283 147	259 066

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 300 250	5 300 250

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Sollentuna

Anita Billing
Styrelseledamot

Camilla Jansson
Sekreterare

Eva Busk
Styrelseledamot

Karl Tore Birger Strid
Kassör

Leif Thomas Jarstad
Styrelseledamot

Ulrika Malmqvist
Ordförande

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

BDO Mälardalen
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 11:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:46

DOCUMENT ID:

Sy1-m-oV0

ENVELOPE ID:

B1LRxm-iVC-Sy1-m-oV0

DOCUMENT NAME:

Brf Lokatten, 714800-0982 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Thomas Jarstad tomas.jarstad@mhmail.se	Signed Authenticated	03.06.2024 10:53 03.06.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/12) IP: 85.226.138.112
2. ULRIKA MALMQVIST ulrika.m.wennman@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:54 03.06.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/11) IP: 195.81.144.178
3. Karl Tore Birger Strid torestrid@hotmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 11:24 03.06.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/05) IP: 213.64.97.62
4. Anita Billing anitambilling@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 11:39 03.06.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/04) IP: 94.191.137.204
5. EVA BUSK ebusk69@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 14:50 03.06.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/12) IP: 217.198.77.158
6. CAMILLA JANSSON janssons.syster@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 21:24 03.06.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/26) IP: 176.10.144.69
7. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 11:28 04.06.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokatten
Org.nr. 714800-0982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokatten 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 Lokatten 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 revisionsd 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 tryggsätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 11:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:46

DOCUMENT ID:

BkZ1-XboER

ENVELOPE ID:

r1Re7WoV0-BkZ1-XboER

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA Brf Lokatten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	04.06.2024 11:27 04.06.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed