

Årsredovisning

Brf Loftet

Org.nr: 769632-5740

2023



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Loftet i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Loftet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Loftet registrerades hos Bolagsverket 2016-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2017-11-21 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-09-26. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Skärkarlen 4 med adress Wergelandsgatan 46 A-Y, 168 48 Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten har föreningen uppfört ett flerbostadshus i 5 plan inkl vind. Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB för uppförandet av flerbostadshuset. Totalentreprenaden godkändes 2018-05-15. Garantitiden för totalentreprenaden är 5 år och gäller till och med den 2023-05-15. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 139 650 000 kronor. Flerbostadshuset innehåller 54 st bostadslägenheter och 10 st parkeringsplatser.

Taxeringsuppgifter 2023:

Värdeår:	2018
Typ av taxeringsenhet:	320 Hyreshusenhet, bostäder
Taxeringsvärde mark:	15 400 000 kr
Taxeringsvärde byggnad:	43 000 000 kr
Taxeringsvärde:	58 400 000 kr

För fastigheter med värdeår 2018 utgår ingen kommunal avgift/fastighetsskatt för inkomstären 2019-2033. Därefter utgår kommunal avgift/fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem. Därutöver finns en värmepump för återvinning av energin från fastigheten frånluftsventilation.

Lägenheter och parkeringar

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 11 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rum och kokvrå	22 st	704 kvm
1 rum och kök	32 st	<u>1 024 kvm</u>
Total bostadsarea uppgår till		1 728 kvm

Teknisk status

Föreningens byggnad är uppförd 2018 och tekniska statusen är i nyskick. Föreningen har för närvarande inga planerade underhållsarbeten.

Följande underhåll har genomförts.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Förstärkt skalskydd (brytskydd till dörrar)	2021
Förstärkt skalskydd (brytskydd till dörrar)	2023
Renovering av pump	2023
Införande av matavfallssortering	2023

Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning (administration)
Fastighetsskötsel, jour, städning och mark/snö
Trädgårdsskötsel
Kabel-TV och bredband
Service hissar
Mättjänst avtal varmvattenförbrukning
Elhandel
Elnät
Vatten och avlopp
Fjärrvärme
Renhållning

Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB
Persson & Bergström Förvaltning AB
Persson & Bergström Förvaltning AB
Persson & Bergström Förvaltning AB
Ownit Broadband AB
Kone AB
Infometric AB
Fortum Markets AB
Ellevio AB
Stockholm Vatten och Avfall
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten och Avfall

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Under året har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett i sin helhet.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2023-01-01:	65 st
Nya medlemmar under året:	4 st
Avgående medlemmar under året:	-4 st
Antal medlemmar 2023-12-31:	65 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Joacim Säll	Ledamot och ordförande
Tintin Persson	Ledamot
Kenneth Nyström	Ledamot
Erik Norén	Suppleant
Linda Björk	Suppleant
Jenny Bergström	Suppleant

Revisor

Till revisor på stämman valdes Jonas Svensson, Ernst och Young AB.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Anna Nevalennaya.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2023.

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Nytt förvaltningsavtal tecknades från och med 1 maj 2023 med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Årsavgifterna höjdes den 1 april 2023 med 8%.

Händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna kommer att höjas år 2024.

Inga kommande underhåll är planerade.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Resultatet är ca -551 kkr (föregående år ca -437 kkr). Resultatet är en försämring förhållande till föregående år med 114 kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med -802 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 22 kkr. Föreningens belåningsgrad uppgår till 12 883 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 1 361 kkr. Vid årets utgång var kassan ca 1 680 kkr.

Föreningens kassa har således ökat under verksamhetsåret med ca 319 kkr.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 896	1 716	1 768	1 689
Resultat efter finansiella poster	-551	-437	-562	-497
Soliditet (%)	83,4	83,0	83,0	83,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-12 883	-12 883	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-12 883	-12 883	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	97,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	211	0	0
Räntekänslighet (%)	-12,4	-13,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	198	0	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget ett positivt kassaflöde, . Årsavgiften har höjts för att täcka den löpande driften.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 005 000	550 398	-2 315 430	-436 642	114 803 326
Avsättning till yttre rep.fond		124 014	-124 014		0
Disposition av föregående års resultat:			-436 642	436 642	0
Årets resultat				-550 830	-550 830
Belopp vid årets utgång	117 005 000	674 412	-2 876 086	-550 830	114 252 496

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 876 086
årets förlust	-550 830
	-3 426 916
behandlas så att	
Avsättning till yttrefond	124 014
i ny räkning överföres	-3 550 930
	-3 426 916

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	1 867 440	1 716 476
Övriga intäkter	4	28 370	-52
Summa rörelseintäkter		1 895 810	1 716 424
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	5,6,7,8,9	-1 005 055	-853 731
Övriga externa kostnader	10	-244 647	-221 528
Personalkostnader	11	-70 967	-71 201
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-802 200	-802 200
Summa rörelsekostnader		-2 122 869	-1 948 660
RÖRELSERESULTAT		-227 059	-232 236
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	313	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-324 084	-204 415
Summa finansiella poster		-323 771	-204 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-550 830	-436 642
ÅRETS RESULTAT		-550 830	-436 642

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	135 233 081	136 035 281
Summa materiella anläggningstillgångar		135 233 081	136 035 281
Summa anläggningstillgångar		135 233 081	136 035 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	34 929	13 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 631	32 438
Summa kortfristiga fordringar		66 560	46 395
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 679 638	1 360 843
Summa kassa och bank		1 679 638	1 360 843
Summa omsättningstillgångar		1 746 198	1 407 238
SUMMA TILLGÅNGAR		136 979 279	137 442 519

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 005 000	117 005 000
Fond för yttre underhåll		674 412	550 398
Summa bundet eget kapital		117 679 412	117 555 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 876 086	-2 315 430
Årets resultat		-550 830	-436 642
Summa fritt eget kapital		-3 426 916	-2 752 072
Summa eget kapital		114 252 496	114 803 326
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,17	14 679 988	7 581 667
Summa långfristiga skulder		14 679 988	7 581 667
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	16,17	7 581 667	14 679 988
Leverantörsskulder		147 579	90 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	317 549	286 794
Summa kortfristiga skulder		8 046 795	15 057 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 979 279	137 442 519

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-550 830	-436 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		802 200	802 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		251 370	365 558
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	5 909
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 165	-6 362
Förändring av leverantörsskulder		56 835	-71 415
Förändring av kortfristiga skulder		30 755	-3 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten		318 795	290 218
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		0	-113 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-113 729
Årets kassaflöde		318 795	176 488
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 360 843	1 184 354
Likvida medel vid årets slut		1 679 638	1 360 843

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I årets årsredovisning har noterna förtydligats, gentemot tidigare år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/förstå hur föreningens intäkter/kapital har använts.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående: Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
---------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Hyror

	2023	2022
Hysesintäkter, p-platser	59 000	52 796
	59 000	52 796

Not 3 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 682 398	1 581 161
Årsavgifter, andrahandsuthyrning	88 928	82 519
Årsavgifter, förbrukning varmvatten	37 115	0
	1 808 441	1 663 680

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Öresutjämning	-19	-52
Övriga ersättningar och intäkter	28 389	0
	28 370	-52

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	78 078	65 290
Trädgårdsskötsel	3 086	18 900
Snöröjning och sandning	47 724	88 905
Städning	52 400	64 390
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	13 291	18 270
Serviceavtal hiss	9 007	4 965
Serviceavtal pumpanläggning	10 950	28 563
Serviceavtal mätinsamling	13 462	12 812
Serviceavtal brandskydd	5 132	0
	233 130	302 095

Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2023	2022
Reparation av gemensamma utrymmen	17 324	25 447
Reparation av av vatten och avloppssystem	0	7 492
Reparation av yttertak	0	14 093
Reparation av hissanläggning	6 091	0
Reparation av pumpanläggning	57 568	0
Reparation pga skadegörelse	27 507	-4 457
Reparation av låssystem	11 247	0
Reparation av entré	19 178	0
	138 915	42 575

Not 7 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen	0	12 849
Periodiskt underhåll, övrigt	92 090	9 737
	92 090	22 586

Not 8 Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	144 806	143 793
Uppvärmning (värme)	123 227	112 987
Vatten och avlopp	117 376	85 419
Avfall	25 379	23 234
	410 788	365 433

Not 9 Övriga driftkostnader

	2023	2022
Försäkringskostnader	39 399	37 941
Störningsjour	1 309	0
Kabel-Tv och internet	30 564	83 100
Bredband, tjänster (kollektivt)	58 860	0
	130 132	121 041

Not 10 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk administrativ förvaltning	54 061	52 335
Teknisk förvaltning	97 441	88 065
Förbrukningsmaterial	550	7 871
Data kommunikation (fastighet)	4 500	4 449
Avgifter för juridiska åtgärder	0	-7 125
Kreditupplysning	250	250
Revisionsarvode - externt	37 000	48 250
Övriga förvaltningskostnader	0	3 940
Bankkostnader	23 565	2 398
Övriga exteran tjänster	27 281	21 095
	244 648	221 528

Not 11 Arvoden

	2023	2022
Styrelse arvoden	54 000	54 000
Sociala kostnader	16 967	17 201
Totala arvoden	70 967	71 201

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	313	9
	313	9

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	323 976	203 585
Ränta skattekonto	18	0
Övriga finansiella kostnader	90	830
	324 084	204 415

Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 650 000	96 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 650 000	96 650 000
Ingående avskrivningar	-3 614 319	-2 812 319
Årets avskrivningar	-802 200	-802 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 416 519	-3 614 319
Utgående redovisat värde	92 233 481	93 035 681
Taxeringsvärden byggnader	4 300 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	15 400 000
	19 700 000	58 400 000
Bokfört värde byggnader	92 233 081	93 035 281
Bokfört värde mark	43 000 000	43 000 000
	135 233 081	136 035 281

Not 15 Hyresfordringar och övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	16 727	15 984
Ownit	14 904	14 904
Handelsbanken	0	1 550
Skattekonto	39	8 419
Momsfordran	0	5 538
Övrig fordran	34 890	0
	66 560	46 395

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Danske bank 579055 1,75% villkorsändr 2023-08-31	0	7 098 321
Stadshypotek 891284 4,68 % villkorsändr 2025-09-30	7 581 667	7 581 667
Stadshypotek 702018 0,55 % villkorsändr 2024-09-30	7 581 667	7 581 667
Stadshypotek 880591 4,42 % villkorsändr 2026-09-01	7 098 321	0
Kortfristig del av lång skuld som förfaller 1 år från balansdagen	-7 581 667	-14 679 988
	14 679 988	7 581 667

Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen 14 395 668 kr

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 745 000	22 745 000
	22 745 000	22 745 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	3 133	2 744
Föraviserade avgifter	132 863	128 665
Ränta	26 145	348
Ellevio	9 292	6 577
Stockholm vatten	37 016	32 710
Handelsbanken	110	124
Wiab	0	6 856
Styrelsearvode	70 967	70 967
Revisionsarvode	38 023	37 803
	317 549	286 794

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joacim Säll
Ledamot och ordförande

Tintin Persson
Ledamot

Kenneth Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515251761

Dokument

ÅR Brf Loftet 2023

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-15 17:00:18 CEST (+0200) av Willy Nollvall (WN)

Färdigställt 2024-04-24 08:40:00 CEST (+0200)

Initierare

Willy Nollvall (WN)

Persson & Bergström Förvaltning AB

willy.nollvall@pbforvaltning.se

+460102070369

Signerare

Joacim Säll (JS)

joacim.sall@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM SÄLL"

Signerade 2024-04-15 21:39:31 CEST (+0200)

Tintin Persson (TP)

tintinperssonkontakt@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'TP'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINTIN PERSSON"

Signerade 2024-04-15 18:55:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515251761

Kenneth Nyström (KN)
kenneth@securify.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kenneth Nyström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Kenneth Nyström"
Signerade 2024-04-23 10:33:36 CEST (+0200)

Elena Bystritskaya (EB)
Elena.Bystritskaya@se.ey.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elena Bystritskaya'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELENA BYSTRITSKAYA"
Signerade 2024-04-24 08:40:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Loftet, org.nr 769632-5740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loftet för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Loftets 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Loftet 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 bolagets 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 att 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 bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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 av Bostadsrättsföreningen Loftet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Loftet 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELENA BYSTRITSKAYA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 32f26d1e1c6c99[...]ac7854caf153f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 06:42:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>