

Bostadsrättsföreningen Loket

Org.nr: 713200-0550

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket, organisationsnummer 713200-0550, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Jakobsberg, Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-09-01.

Ekonomisk plan registrerades år 1963-01-21.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-01.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1958.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattnig

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Mikael Drangert	vald till stämma 2026
Ledamot	Morgane Sarfati	vald till stämma 2025
Ledamot	Talin Sarkis	vald till stämma 2025
Suppleant	Ingvar Ahlström	vald till stämma 2025
Suppleant	Kaija Piirainen	vald till stämma 2026

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Morgane Sarfati, Talin Sarkis och Ingvar Ahlström.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern Matz Ekman
LR Bostadsrättsrevision

Valberedning

Daniel Arrhénius och Jan-Erik Södergren.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av flerbostadshus om 4-5 våningar med 151 lägenheter och 0 lokaler.

Fastighetsbeteckning: Jakobsberg 2:1182

Föreningens adresser:

Vasavägen 69-89

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	151	8 796
P-platser (Garage)	31	434
P-platser	87	
Summa	269	9 230

Garage

Antal platser
31

P-platser

Antal platser
87

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Snöröjning	EI & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Trappstädning	J.städ i Järfälla AB
Parkeringskontroll	Aimo Park

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-09-24

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takbyte	2026-27	Beräknad kostnad ca 8-9 miljoner
Energibesparande åtgärder utreds	2024-25	Solceller vid takbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari var projektet med gemensam el/IMD klart och sattes i bruk.

Under året installerades laddbox för elbilsladdning på 23 parkeringsplatser och i 2 garage.

Samtliga portabatter renoverades.

Medlemsinformation

173 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelse skett.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 173

151 bostadsrätter

173 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 753	7 191	6 642	6 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 194	- 727	- 845	- 282
Soliditet ¹ , %	64	62	68	69
Räntekänslighet, %	1	1	1	1
Energikostnad/kvm totalyta	293	214	197	191
Sparande/kvm totalyta	191	108	122	173
Skuld/kvm bostadsrättsyta	583	625	502	538
Skuld/kvm totalyta	555	596	479	513
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	738	710	658	645
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	86	87	85

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Soliditet, %

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 194 tkr, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Föreningens bokslut är upprättat enligt BFNAR 2012:1 (K3) vilket generellt medför högre avskrivningar än motsvarande bokslut upprättade enligt BFNAR 2016:1 (K2). Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2024 ett positivt justerat resultat på ca 1 454 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 313 tkr för 2024. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 372 060 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	798 500	8 087 811	3 405 857	- 727 432	11 564 736
Resultatdisposition enligt stämman:					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-259 969	259 969		0
Balanseras i ny räkning			-727 432	727 432	0
Årets resultat				-193 803	-193 803
Belopp vid årets utgång	798 500	7 827 842	2 938 394	- 193 803	11 370 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 938 394
Årets resultat	- 193 803
Totalt	2 744 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	403 557
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 663 526
Balanseras i ny räkning	3 004 560
Totalt	2 744 591

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

7 753 247

7 190 929

Övriga rörelseintäkter

3

770

43 230

Summa rörelseintäkter

7 754 017

7 234 159

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-5 248 453

-5 387 271

Administration och förvaltning

5

-553 706

-638 666

Personalkostnader

6

-306 803

-278 758

Avskrivningar

-1 647 470

-1 525 432

Summa rörelsekostnader

-7 756 432

-7 830 127

RÖRELSERESULTAT

-2 415

-595 968

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 327

1 327

Räntekostnader och liknande resultatposter

-192 715

-132 791

Summa finansiella poster

-191 388

-131 464

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-193 803

-727 432

RESULTAT FÖRE SKATT

-193 803

-727 432

ÅRETS RESULTAT

-193 803

-727 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 054 145	14 509 339
Inventarier, verktyg och installationer	8	222 729	232 726
Pågående nyanläggningar	9	0	228 837
Summa materiella anläggningstillgångar		14 276 874	14 970 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 276 874	14 970 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 657	4 077
Övriga fordringar		82 711	41 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 300	189 934
Summa kortfristiga fordringar		500 668	235 074
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 103 011	3 319 842
Summa kassa och bank		3 103 011	3 319 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 603 679	3 554 916
SUMMA TILLGÅNGAR		17 880 553	18 525 818

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		798 500	798 500
Fond för yttre underhåll		7 827 842	8 087 811
Summa bundet eget kapital		8 626 342	8 886 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 938 394	3 405 857
Årets resultat		-193 803	-727 432
Summa fritt eget kapital		2 744 591	2 678 425
SUMMA EGET KAPITAL		11 370 933	11 564 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 720 000	4 252 000
Summa långfristiga skulder		2 720 000	4 252 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 406 940	1 247 000
Leverantörsskulder		310 557	450 147
Skatteskulder		32 347	60 925
Övriga skulder		11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 028 776	940 010
Summa kortfristiga skulder		3 789 620	2 709 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 880 553	18 525 818

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 415	-595 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 647 470	1 525 432
Summa	1 645 055	929 464
Erhållen ränta	1 327	1 327
Erlagd ränta	-192 715	-132 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 453 667	798 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-265 594	69 672
Förändring av rörelseskulder	-79 401	29 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 108 672	896 996
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	-953 442	-228 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-953 442	-228 837
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		1 396 000
Amortering av lån	-372 060	-315 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 060	1 081 000
Årets kassaflöde	-216 830	1 749 159
Likvida medel vid årets början	3 319 842	1 570 683
Likvida medel vid årets slut	3 103 012	3 319 842

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 200 000 kr kostnadsförs.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av. Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år
Tvättstuga, renovering	15 år
Tvättstuga, maskiner	10 år
Mätare IMD	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till vinstdisposition, Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter	6 495 592	6 246 599
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	522 060	514 774
Bredband	403 188	403 200
	925 248	917 974
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	34 455	22 221
Debiterade elkostnader	294 403	0
Övriga intäkter	3 551	4 137
	332 408	26 356
Totalt nettoomsättning	7 753 247	7 190 929

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	0	39 506
Övriga ersättningar och intäkter	770	3 724
	770	43 230
Totalt övriga rörelseintäkter	770	43 230

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	494 486	187 838
Uppvärmning	1 425 639	1 366 844
Vatten och avlopp	489 485	418 634
Sophämtning/grovsopor/återvinning	277 417	339 166
	2 687 027	2 312 482
Funktionell anläggningsservice		
Ventilationsbesiktning	1 413	122 148
Övrig funktionell anläggningsservice	13 228	12 598
	14 641	134 746
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	321 420	303 991
Fastighetsstäd	313 821	277 390
Trädgårdsskötsel	80 742	89 558
Snöröjning/sandning	77 834	106 397
	793 817	777 336
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	501 431	470 188
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	218 751	197 396
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	255 129	255 129
	473 880	452 525
Reparationer		
Reparationer	163 707	142 989
Fönster	17 186	563
Balkonger/altaner	1 788	0
Portar och lås	55 259	62 425
Tvättstuga	26 182	47 571
Garage och p-platser	20 000	0
El	3 920	0
Uppvärmning	9 701	15 278
Ventilation	32 826	0
Vatten och avlopp	59 771	47 585
Vattenskada	73 995	725 777
	464 335	1 042 188
Underhåll		
Underhåll	313 323	197 806
Totalt operativ drift och underhåll	5 248 453	5 387 271

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	9 130	9 130
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	192 104	178 150
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	133 987	192 587
Konsult- och juridiskt arvode	6 250	84 941
	140 237	277 528
Revision		
Revisionsarvode inkl. konsultationer	45 875	40 088
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	28 064	27 570
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 784	18 299
Bankkostnader	8 363	7 377
Övriga administrativa kostnader	48 686	31 105
IMD-kostnader	22 650	0
Övriga kostnader	49 813	49 419
	138 296	106 200
Totalt administration och förvaltning	553 706	638 666

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	248 670	225 650
Sociala kostnader	58 133	53 108
	306 803	278 758
Totalt personalkostnader	306 803	278 758

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	37 194 034	36 732 031
Anskaffningsvärde mark	457 500	457 500
Inköp	915 349	0
Omklassificeringar	228 837	462 003
Utgående anskaffningsvärden	38 795 719	37 651 534
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 23 142 195	- 21 657 235
Årets avskrivningar	- 1 599 379	- 1 484 960
Utgående avskrivningar	-24 741 574	-23 142 195
Utgående redovisat värde	14 054 145	14 509 339
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	90 782 000	90 782 000
Taxeringsvärde mark	43 737 000	43 737 000
	134 519 000	134 519 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	790 234	790 234
Inköp	38 094	0
Utgående anskaffningsvärden	828 328	790 234
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 557 511	- 517 037
Årets avskrivningar	- 48 091	- 40 474
Omräkningsdifferenser	3	0
Utgående avskrivningar	- 605 599	- 557 511
Utgående redovisat värde	222 729	232 723

Omräkningsdifferenser 2023

Not 9. Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	228 837	462 003
Inköp	0	228 837
Omklassificeringar	-228 837	-462 003
Utgående anskaffningsvärden	0	228 837
Utgående redovisat värde	0	228 837

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Slutbetal- ningsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SHB 487132	2025-06-01	2,770 %	1 340 000	1 460 000
SHB 594446	2026-06-01	4,200 %	2 912 000	3 104 000
SHB 705517	2025-01-30	3,800 %	874 940	935 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 126 940	5 499 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 406 940	-1 247 000
			2 720 000	4 252 000

Om 5 år beräknas föreningens totala låneskuld vara 2 828 000 kr.

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 230 000	10 575 000
Summa:	8 230 000	10 575 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 4 % från 1 januari 2025.

Underskrifter

Jakobsberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Drangert

Morgane Sarfati

Talin Sarkis

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 13:55

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 07.05.2025 10:07

DOCUMENT ID:

SJXvCNcuxlx

ENVELOPE ID:

SkMPAVqueel-SJXvCNcuxlx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Locket.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TALIN SARKIS [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 08:41 08.05.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/16) IP: 213.114.86.160
MORGANE SARFATI [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2025 09:12 07.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/29) IP: 62.84.197.204
Stig Mikael Drangert [REDACTED]	Signed Authenticated	09.05.2025 08:06 09.05.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/11) IP: 94.234.78.60
Mats Stefan Ekman [REDACTED]	Signed Authenticated	13.05.2025 13:55 13.05.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.107

* 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 Loket
org.nr 713200-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsängen den 13 maj 2025

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.