

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Loket 30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 30, 716409–9066, i Stockholms kommun, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastighet

Stockholm Loket 30

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 19 maj 2022

Susanna Cinti	Ledamot
Axel Hauska	Ledamot
Nicolina Jonsson	Ledamot
Frida Kjellén	Ledamot
Martin Munkelt	Ledamot
Magnus Rundgren	Ledamot/Ordförande

Fr.o.m. den 19 maj 2022

Susanna Cinti	Ledamot
Axel Hauska	Ledamot
Nicolina Jonsson	Ledamot (t.o.m nov 2022)
Frida Kjellén	Ledamot
Martin Munkelt	Ledamot
Magnus Rundgren	Ledamot/Ordförande
Jenny Linnarsson	Suppleant

#### Revisorer

Revisor har varit Anders Karlén, Moore Allegretto AB

Revisorssuppleant har varit Hans Kallin, Moore Allegretto AB

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022.

FIL A.A.  
MR SE AIA  
AK

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Vid årets början hade föreningen 67 medlemmar. Under året har 5 medlemmar avgått och 7 tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 69.

Av föreningens 49 lägenheter har under år 2022 fem överlåtit:

Atlasgatan 16

Lgh 9 1202

Lgh 13 1303

Lgh 14 1401

Lgh 16 1403

Vulcanusgatan 9-11

Lgh 38 1401

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är av Skatteverket klassad som en s k äkta bostadsrättsförening, och föreningen har ingen verklig huvudman.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 260 m<sup>2</sup>, varav 2 130 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, och 130 m<sup>2</sup> lokalyta.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF-Service AB.

Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Stockholm.

Trappstädning har skötts av Mickes Fönsterputs och Städ AB.

### **Hemsida/tvättstugebokning**

Föreningen har en hemsida på internet – [www.brfloket30.se](http://www.brfloket30.se) alt.

[www.svenskbrf.se/loket30](http://www.svenskbrf.se/loket30). På hemsidan finns information om föreningen, viktiga dokument, blanketter etc.

Tvättstugebokningen sker via hemsidan. Viktigt att alla medlemmar aktiverar sin personliga log-in och håller kontaktuppgifter uppdaterade, vilket bland annat möjliggör dels tvättstugebokning, dels informationsmeddelanden från föreningen.

### **Bredband/kabel-TV/fiber**

Föreningen har förutom kabel-TV (Tele2) även en gruppanslutning till bredband via fiberkabel (Bahnhof). 1 Gbit ingår i avgiften.

### **Container**

Container för grovavfall har hyrts in vid ett tillfälle för att medlemmar skall kunna rensa i sina förråd.

MR  
FLC M.M.  
2  
Se  
AK AH

### Fastigheten

Vattenläckage har hösten 2021 uppkommit på grund av en skadad köksavloppsledning på Atlasgatan. Efter genomförda reparationsarbeten har därefter stamspolning genomförts i hela fastigheten samt undersökning av stammarnas kondition skett genom kameraundersökning. Undersökningen har gett vid handen att vissa åtgärder behöver vidtas inom de närmaste åren för en del av ledningarna, men omfattningen och potentiella åtgärder kommer att utredas närmare.

Vattenskada på grund av utifrån inkommande vatten/efter ett skyfall, har även uppkommit i hyreslokalen på Atlasgatan. En typ av dräneringsbrunn har därefter installerats för att förhindra framtida problem.

Fjärrvärmecentralen är 29 år och är således i slutet av sin livslängd. Om nödvändiga borrnings- och miljötillstånd etc. erhålles kommer föreningen att 2023 ersätta denna med ett bergvärmesystem.

### Cykelpolicy

För att säkerställa tillgängligheten till våra cykelplatser har beslutats om en cykelpolicy, innebärande bland annat obligatorisk märkning samt att endast cyklar i brukbart skick får tillgång till cykelplatserna. Cykelpolicyn finns på hemsidan.

### Andrahandsuthyrning

Föreningen debiterar en avgift för att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbeloppet (2023: 52 500kr) per år. För den som hyr ut i ett år blir avgiften således 5 250 kr. Information- samt blanketter för ansökan om andrahandsuthyrning finns på hemsidan. Av ansökan ska bland annat skäl för andrahandsuthyrningen anges.

### Sophantering

Styrelsen erinrar om att endast hushållssopor får slängas i sopkärlen. För grovsopor, kartong och glas hänvisas till kommunens återvinningsstationer (ÅVS) och återvinningscentraler (ÅVC).

Kärl för återvinning av matavfall finns i våra sopskjul. Särskilda papperspåsar för detta ändamål finns för avhämtning i tvättstugan.

Det finns även kärl för återvinning av tidningspapper i våra sopskjul.

### Ekonomi

Föreningen har som långsiktig strategi att ha ett resultat +/- noll efter avsättning till underhållsfond samt att ha en låg skuldsättningsgrad. Inflation, ränteläge och energipriser har en betydande påverkan på föreningens ekonomi. Årsavgifterna höjdes per den 1 januari 2022 med 5% och 1 januari 2023 med 15%.

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	1 860	1 753	1 747	1 770	1 760	1 755
Resultat efter finansiella poster	-184	-758	-441	-3	-182	94
Soliditet ( eget kapital/ totalt kapital)	55%	55%	56%	57%	57%	57%
Lån kr/m <sup>2</sup>	4 366	4 366	4 366	4 408	4 408	4 534

MC  
FK  
L.A. S  
AH<sup>3</sup>  
AU

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 310 222	5 337 959	521 001	-2 757 898	-758 172	12 653 112
Resultatdisp enligt stämman:						
Avsättning t underhållsfond			255 210	-255 210		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				-758 172	758 172	
Årets resultat					-184 145	-184 145
Belopp vid årets utgång	10 310 222	5 337 959	776 211	-3 771 280	-184 145	12 468 967

### Dispositionsförslag


Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 771 280
Årets resultat	-184 145
	<b>-3 955 425</b>

Styrelsen föreslår att:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	303 825
I ny räkning överföres	-4 259 250
	<b>-3 955 425</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

  
PK S  
AH<sup>4</sup> M.M.  
AG

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	<u>1 859 832</u>	<u>1 753 074</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 859 832</b>	<b>1 753 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 021 099	-989 205
Underhållskostnader	Not 3	-360 323	-878 969
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 287	-68 241
Personalkostnader	Not 5	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7, 8	<u>-403 267</u>	<u>-365 522</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 945 828</b>	<b>-2 380 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-85 996</b>	<b>-627 715</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		616	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-98 765</u>	<u>-130 457</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 149</b>	<b>-130 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-184 145</b>	<b>-758 172</b>

*ML*  
*SE Perker,*  
*PK AH*  
*AH 5*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	22 009 291	22 377 264
Inventarier	Not 7	4 495	8 895
Installationer	Not 8	126 375	151 650
		<u>22 140 161</u>	<u>22 537 809</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 140 161</b>	<b>22 537 809</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgifts- och hyresfordringar		11 011	7 262
Övriga fordringar	Not 9	14 905	14 363
Förutbetalda kostnader	Not 10	58 428	45 232
		<u>84 344</u>	<u>66 857</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och bank		474 280	395 744
		<u>474 280</u>	<u>395 744</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>558 624</b>	<b>462 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 698 785</b>	<b>23 000 410</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		776 211	521 001
		<u>16 424 392</u>	<u>16 169 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 771 280	-2 757 898
Årets resultat		-184 145	-758 172
		<u>-3 955 425</u>	<u>-3 516 070</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 468 967</b>	<b>12 653 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 371 365	9 371 365
		<u>9 371 365</u>	<u>9 371 365</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	500 000	500 000
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		31 168	152 307
Övriga skulder		7 720	8 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	304 365	299 644
		<u>858 453</u>	<u>975 933</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 698 785</b>	<b>23 000 410</b>

MR  
SE M.M.  
PK AH  
All 6

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

		2022	2021
Byggnad		120 år	200 år
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2002	50 år	50 år
Räcken, Källardörrar	2003	20 år	20 år
Elementbyten	2003	50 år	50 år
Takrenovering	2004	20 år	20 år
Trapphusrenovering	2010	25 år	25 år
Fönsterrenovering	2013	20 år	20 år
Inventarier	2017-2018	5 år	5 år
Installation fiber	2018	10 år	10 år

#### Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen uppgår statlig fastighetsskatt till 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

#### Not 1

##### Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 544 149	1 469 096
Hyor	281 232	277 092
Hysesrabatter	0	-14 808
Avgift andrahandsuthyrning	30 451	9 520
Överlåtelseavgifter	4 000	12 000
Övriga rörelseintäkter	0	174
<b>Summa</b>	<b>1 859 832</b>	<b>1 753 074</b>

MR  
SE M.M.  
FK AH  
AC 7

<b>Not 2</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	9 629	3 023
Fastighetskötsel entreprenad	63 467	66 784
Snöröjning	9 239	9 936
Städning entreprenad	44 169	50 050
Hissbesiktning	9 750	7 258
Radonmätning	0	1 845
Sotning	0	3 084
Energideklaration	0	0
Brandskydd	7 024	5 730
Klottersanering	0	1 913
Trädgårdsarbeten	28 649	23 887
Hiss, serviceavtal	15 974	14 456
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	9 020	8 493
Övriga fastighetskostnader	4 125	6 538
Elkostnader	77 494	52 240
Värmekostnader	319 685	333 196
Vattenkostnader	76 080	70 015
Sophämtning	63 525	59 348
Grovsopor	9 992	7 496
Returpapper	6 820	6 054
Slamsugning	5 036	5 508
Försäkring	57 324	54 477
Kabel-TV / Internet	96 916	95 683
	<b>913 918</b>	<b>887 014</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	<b>107 181</b>	<b>102 191</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 021 099</b>	<b>989 205</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
Renovering fönstervertiler	0	279 524
Bostadshus, övrigt	0	13 057
Tvättstuga	0	2 934
Stamspolning och inspektion	84 500	0
Vatten och avlopp	22 745	19 651
Värmeanläggning	0	74 487
Ventilation	15 963	0
El	29 992	0
Hiss	24 141	30 607
Låssystem	0	4 055
Hus utvändigt	0	3 244
Markytor	37 919	451 410
Vattenskador	145 063	0
	<b>360 323</b>	<b>878 969</b>

fk M. M.  
MK SE AIA  
AK



<b>Not 4</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	16 875	15 750
Förvaltningsarvode	34 000	34 000
Administration	10 095	8 650
Bankkostnader	3 738	3 741
Övr externa kostnader	12 417	1 066
Medlemsavgifter	5 162	5 034
	<u>82 287</u>	<u>68 241</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Föreningsarvode styrelse	60 000	60 000
Sociala avgifter arvoden	18 852	18 852
<b>Summa personalkostnader</b>	<u>78 852</u>	<u>78 852</u>
<b>Not 6</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Vid årets början	30 710 390	30 710 390
Investeringar under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>30 710 390</u>	<u>30 710 390</u>
Ingående avskrivningar	-8 333 126	-8 006 390
Årets avskrivningar enligt plan	-367 973	-326 736
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-8 701 099</u>	<u>-8 333 126</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 009 291</b>	<b>22 377 264</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 466 000	25 323 000
Taxeringsvärde mark	70 809 000	59 747 000
	<u>101 275 000</u>	<u>85 070 000</u>
<b>Sammanlagt taxeringsvärde</b>		
Bostäder	98 000 000	82 000 000
Lokaler	3 275 000	3 070 000
<b>Not 7</b>		
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	172 522	172 522
Årets inköp	5 619	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>178 141</u>	<u>172 522</u>
Ingående avskrivningar	-163 627	-150 116
Årets avskrivningar enligt plan	-10 019	-13 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-173 646</u>	<u>-163 627</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 495</b>	<b>8 895</b>

M.M.
   
SE
   
FK
   
AH
   
AK

<b>Not 8</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>		
<b>Installationer</b>				
Ingående anskaffningsvärden	252 750	252 750		
Installation fiber	0	0		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 750</b>	<b>252 750</b>		
Ingående avskrivningar	-101 100	-75 825		
Årets avskrivningar enligt plan	-25 275	-25 275		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-126 375</b>	<b>-101 100</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 375</b>	<b>151 650</b>		
<b>Not 9</b>				
<b>Övriga fordringar</b>				
Skatteverket, skattekontot	1 288	1 275		
Skattefordringar	7 098	12 088		
Övr kortfristig fordran	6 519	1 000		
	<b>14 905</b>	<b>14 363</b>		
<b>Not 10</b>				
<b>Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Fastighetsägarna	6 958	6 700		
Snöjouravtal	2 707	2 707		
Brandkontoret. Försäkringspremie	29 807	27 517		
Övrigt	18 956	8 308		
	<b>58 428</b>	<b>45 232</b>		
<b>Not 11</b>				
<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
<b>Långgivare och nr</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	<b>Belopp</b>
	<b>22-12-31</b>	<b>22-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	<b>21-12-31</b>
Stadshypotek 397019	0,97%	4 521 365	2024-09-01	4 521 365
Stadshypotek 383623	0,96%	4 000 000	2024-06-30	4 000 000
Stadshypotek 390868	0,96%	850 000	2024-09-01	850 000
Stadshypotek 717459	3,16%	500 000	2023-01-26	500 000
		<b>9 871 365</b>		<b>9 871 365</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		<b>500 000</b>		<b>500 000</b>

Enligt direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lånet som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nytt lån.

<b>Not 12</b>		
<b>Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntor	14 160	12 293
Förtbetalda avgifter och hyror	144 907	141 366
Ei	9 439	7 994
Värme	48 910	49 504
Vatten o avlopp	14 097	11 696
Sophämtning	16 813	14 192
Fastighetsskötsel	0	5 018
Snöröjning	0	2 288
Städning	4 133	4 000
Returpapper	1 693	1 543
Bankkostnader	213	0
Upplupet revisorsarvode	16 000	15 750
Förvaltningsarvode	34 000	34 000
	<b>304 365</b>	<b>299 644</b>

ME FW M.K.  
SE AH  
10 AH

**Not 13**

**2022**

**2021**

**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

Fastighetsinteckningar

10 513 906

10 513 906

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

**Not 14**

**Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

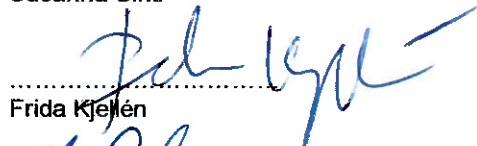
Stockholm 2023- 03 21



Susanna Cinti



Axel Hauska



Frida Kjellén



Martin Munkelt



Magnus Rundgren

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 3 maj 2023.



Anders Karlén

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Loket 30**

Org.nr 716409-9066

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 30 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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*

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 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 revisionsmed 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 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 Brf Loket 30 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Stockholm den 3 maj 2023



Anders Karlén  
Auktoriserad revisor