

Årsredovisning för

Brf Loket 7

716417-8951

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Handwritten notes in blue ink: "DB", "CF", "u", "P/F", "JLH".

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Loket 7 (716417-8951) avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2022.

Grundfakta om föreningen

Brf Loket 7 är ägare av fastigheten Loket 7 i Stockholm sedan 15 oktober 2002. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelseledamöter

Dan Briger, ordförande
Petter Åman, kassör
Marie Karlsson, sekreterare
Carl-Göran Högås
Niklas Gustafsson

Styrelsesuppleanter

Peter Munck

Revisorer

Johan Julin, förtroendevald revisor
Eva Stein, extern revisor

Valberedning

Amanda Heintze, sammankallande
Per Jonsson

Styrelsemöten och stämmor

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie stämma hölls 18 maj 2022. Styrelsearvode å tre prisbasbelopp har utbetalats under året i enlighet med stämmobeslut.

Fakta om fastigheten

Fastigheten byggdes 1927 och har två uppgångar, S:t Eriksplan 15 och 17. Taxeringsvärdet är 183 400 000 SEK, fördelat på mark (112 000 000 SEK) och byggnad (71 400 000 SEK), enligt senaste beslutet från 2022. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar samt hos Brandkontoret.

Bostadsrätter

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt med en total boarea på 2 784 m² (enligt senaste taxeringsbeskedet).

Hyreslokaler

Föreningen upplåter 5 kommersiella lokaler med hyresrätt med en total lokalarea på 552 m² (enligt senaste taxeringsbeskedet).

Följande hyresgäster var kontrakterade 2022-12-31:

Hyresgäst	Yta (m2)	Biyta (m2)	Löptid till och med
Lars Bengtsson Ljud/Video	86	49	2024-10-31
Synoptik	86	88	2025-01-31
Subway	86	2	2023-12-31
Hurricane Vinyl & CD	31	43	2024-10-31
Sassy Nails	81	0	2023-09-30

NO PA Jk
CA DB

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Ekonomikonsult AB.
Föreningens tekniska förvaltning har skötts av Loudden bygg- och fastighetservice AB.

Övriga leverantörsavtal

Avtal	Leverantör
El och distribution	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten & avfall
Sophämtning	Stockholm Vatten & avfall
Återvinning av tidningar och kartonger	SITA
Fiberbredband	Bahnhof
Hissbesiktning	Kiwa
Hissunderhåll	ITK AB
Trapphusstädning	Tarjas Städ
Snöskottning av tak	Ute Tak

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Renoveringar, reparationer, fastighetsskötsel etc

OVK lägenheter

I februari 2022 genomfördes OVK (obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem) i våra lägenheter. I samband med detta rengjordes frånluftskanaler och don. Två lägenheter godkändes inte med anledning av brister i ventilation efter egen ombyggnad. Dessutom var det låga luftflöden i ungefär hälften av lägenheterna vilket sammantaget innebar att OVK ej blev godkänd. Som en lösning på för dåliga flöden föreslog ventilationsföretaget att prova i öka trycket i befintliga Essventfläktarna i några lägenheter men tyvärr med dåligt resultat. Nästa steg i processen är att filma ett antal ventilationskanaler i syfte att söka rotorsaken till varför vi har låga flöden kanalsystemen. Detta kommer att göras under våren 2023.

Hissarna

Under 2022 bytte föreningen hissleverantör till företaget ITK och då uppmärksammades ett visst renoveringsbehov av våra hissar. Därför genomförde föreningen under året en renovering av hissarna.

Åtgärder för skadesanering av rättproblem

Tyvärr ha föreningen drabbats av rättor inne i fastigheten. Rättorna har lokaliserats till ett begränsat utrymme på -3 plan i port 17 där en av våra medlemmars lägenhet drabbats. Styrelsen har genomfört ett flertal åtgärder för att utreda omfattningen samt hur problemet kan åtgärdas. Styrelsen har anlitat företagen Nomor, Anticimex och Avloppsservice för utredning och sanering. Detta har inneburit en stor arbetsinsats för styrelsen och omfattande kostnader. Tyvärr har vi inte lyckats identifiera rotorsaken än men målet för våra insatser är att identifiera rotorsaken och därmed lösningar som kan åtgärda problemet på lång sikt.

Trapphusrenovering

2014 så genomförde föreningen en totalrenovering av våra trapphus. Då slitage och mindre skador uppmärksammats i våra trapphus och hissar så beslutade styrelsen att anlita företaget Pigmenta för att genomföra förbättringsmålning av trapphusen, entréerna och våra hissar. Detta gjordes under hösten och vintern 2022.

Matsortering

Från och med 1 januari 2023 är det obligatoriskt för alla hushåll, kontor och övriga verksamheter att samla in sitt matavfall separat. Föreningen har under året sett till att två separata avfallskärl för matavfall finns i vårt soprum.

Föreningens Ekonomi

Föreningens verksamhet visar på ett positivt resultat för verksamhetsåret 2022.

DB
Pi
Lu
AD

Lokalhyror

Intäkterna från lokalhyrorna har ökat något under 2022 jämfört med året innan, i enighet med indexering och debiterad fastighetsskatt.

Externa kostnader

Kostnaderna har ökat något under 2022 jämfört med året innan. Ökat underhållsarbete, en ökad inflation och elpriser är en förklaring till detta. Vissa kostnader har minskat, t.ex. snöröjning.

Föreningens lån & sparande

Räntekostnaderna har ökat under 2022 efter att ha varit historiskt låga under 2021 till följd av det låga ränteläget. Under 2022 har marknadsräntorna stigit kraftigt, i synnerhet under senare delen av året. Total räntekostnad är dock relativt låg under 2022 (på grund av 3-mån bindningstid) men förväntas stiga kraftigt under 2023 givet det nya ränteläget.

Under 2022 har föreningen amorterat 2,365 mSEK på lånen. I början av 2023 har föreningen även amorterat ytterligare 2 mSEK. Dessa pengar förvaltades tidigare på ett sparkonto på SBAB vilket har genererat ränteintäkter under 2022. Räntan på föreningens lån är dock betydligt högre numera varför det lönar sig betydligt mer att amortera av dem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 67 st.

Antal överlåtelse under året var 4 st.

Antal beviljade andrahandsuthyrningar under året var 3 st.

Handwritten notes in blue ink at the bottom right corner of the page, including the letters "PA", "n", "DB", and "CH".

Flerårsöversikt

	Belopp i kr				
	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 510 045	3 435 298	3 221 558	3 392 355	3 316 907
Resultat efter finansiella poster	1 125 442	1 271 998	956 166	1 305 065	1 056 737
Soliditet, %	73	71	69	69	65
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	488	488	488	488	488
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 812	7 632	8 115	8 276	9 439
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	85	35	64	66	60
Lån/kvm totalyta	5 685	6 360			
Räntekostnad/kvm totalyta	71	29			
Räntekänslighet %	14	16			
Sparande/kvm totalyta	579	591			
Värmekostnad/kvm totalyta	124	129	116	121	123
Elkostnad/kvm totalyta	24	16			
Vattenkostnad/kvm totalyta	8	22			
Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten)	156	167			

Bostadsrättsyta 2 784 kvm
Lokalyta 552 kvm
Totalyta 3 336 kvm

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upp- avgift	Yttre under- hållsfond	Bal. resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	46 868 330	4 140 356	0	4 149 648	1 271 998
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				1 271 998	-1 271 998
Årets resultat					1 125 442
Belopp vid årets slut	46 868 330	4 140 356	0	5 421 646	1 125 442

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	5 421 646
årets resultat	1 125 442
Totalt	6 547 088
Behandlas så att balanseras i ny räkning	6 547 088
Summa	6 547 088

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PP", "K", "J", "L", and "LH".

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 510 045	3 435 298
Övriga rörelseintäkter		<u>37 317</u>	<u>65 742</u>
Summa rörelseintäkter		3 547 362	3 501 040
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 651 359	-1 585 063
Styrelsearvoden		-185 121	-183 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-511 744</u>	<u>-511 744</u>
Summa rörelsekostnader		-2 348 224	-2 280 536
Rörelseresultat		1 199 138	1 220 504
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		159 160	152 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 386	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-240 242</u>	<u>-100 748</u>
Summa finansiella poster		-73 696	51 494
Resultat efter finansiella poster		1 125 442	1 271 998
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 125 442	1 271 998
Skatter			
Årets resultat		1 125 442	1 271 998

h
PA
DB 64 00

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	74 738 421	75 250 165
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>74 738 421</u>	<u>75 250 165</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 738 421</u>	<u>75 250 165</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		598 899	560 389
Övriga fordringar		258 134	788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 006	75 017
Summa kortfristiga fordringar		<u>944 039</u>	<u>636 194</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 828 529</u>	<u>3 659 787</u>
Summa kassa och bank		2 828 529	3 659 787
Summa omsättningstillgångar		<u>3 772 568</u>	<u>4 295 981</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 510 989</u>	<u>79 546 146</u>

n på l
DB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 008 686	51 008 686
Summa bundet eget kapital		51 008 686	51 008 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 421 646	4 149 648
Årets resultat		1 125 442	1 271 998
Summa fritt eget kapital		6 547 088	5 421 646
Summa eget kapital		57 555 774	56 430 332
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	18 965 002	21 330 314
Leverantörsskulder		235 607	83 937
Skatteskulder		543 076	509 296
Övriga skulder		101 831	118 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 109 699	1 073 493
Summa kortfristiga skulder		20 955 215	23 115 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 510 989	79 546 146

PA
64 DB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	1 125 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	578 088
	<u>1 703 530</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 703 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-307 845
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	138 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 534 054
Investeringsverksamheten	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-2 365 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 365 312
Årets kassaflöde	-831 258
Likvida medel vid årets början	3 659 787
Likvida medel vid årets slut	2 828 529

✓
DB PA Lh
MO WO

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Ränteökning på 1% av föreningens lån i förhållande till årsavgifterna.

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar och underhållskostnader.

Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

h
DB PA LLC
NO LA

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 362 900	1 362 900
Hysesintäkter, lokaler	2 147 145	2 072 398
	3 510 045	3 435 298

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	412 579	431 325
El	80 695	54 645
Vatten och avlopp	25 336	72 124
Hiss	10 432	11 971
Sophämtning	140 112	121 788
Städning	68 469	53 170
Fastighetsskötsel	68 460	67 052
Kabel-TV och Bredband	58 996	61 850
Snöröjning	13 515	50 038
Fastighetsförsäkring	83 798	80 224
Förbrukningsmaterial, fastighet	0	2 830
Förbrukningsinventarier, fastighet	6 169	1 431
	968 561	1 008 448

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	933	0
Vatten och avlopp	27 506	65 445
Värme	3 179	0
Tvättstugan	3 865	7 468
Ventilation	49 519	34 982
Hissar	95 877	24 962
Huskropp	112 680	65 062
	293 559	197 919

DB PA
DB PA
DB PA

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon och porto	1 409	0
Revisionsarvode	11 950	12 725
Ekonomisk förvaltning	73 820	70 304
Ekonomiska tjänster & konsultation	733	0
Bankkostnader	3 892	3 364
Advokatkostnader	2 880	34 560
Övriga kostnader	6 757	2 465
	101 441	123 418

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	287 798	255 278
	287 798	255 278

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 409 344	61 409 344
	61 409 344	61 409 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 667 757	-6 156 013
-Årets avskrivning enligt plan	-511 744	-511 744
	-7 179 501	-6 667 757
Mark	20 508 578	20 508 578
Redovisat värde vid årets slut	74 738 421	75 250 165

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	579 182	579 182
	579 182	579 182
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-579 182	-579 182
	-579 182	-579 182
Redovisat värde vid årets slut	0	0

u
DB på lka
NO CA

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
Nordea 3975 82 50647, ränta 2,466 %, ffd 2023-02-01	10 500 002	12 400 314
Nordea 3975 82 68066, ränta 2,576 %, ffd 2023-05-04	6 232 500	6 930 000
	<u>16 732 502</u>	<u>19 330 314</u>
Lån som amorteras inom ett år efter bokslutsdagen*		
Nordea 3975 82 50647, ränta 2,466 %, ffd 2023-02-01	2 000 000	2 000 000
Nordea 3975 82 68066, ränta 2,576 %, ffd 2023-05-04	232 500	0
	<u>2 232 500</u>	<u>2 000 000</u>
Summa	18 965 002	21 330 314

Föreningen har amorterat 2 365 312 kr under räkenskapsåret 2022

*) Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som korfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som lånfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	39 430 000	39 430 000
Summa ställda säkerheter	39 430 000	39 430 000

u
DB PA LK
NO VSK

Underskrifter

Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen)



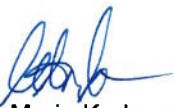
Dan Briger
Styrelseordförande

2023-03-21



Petter Åman
Ledamot

2023-03-21



Marie Karlsson
Ledamot

2023-03-21



Carl-Göran Högås
Ledamot

2023-03-21



Niklas Dahlborg
Ledamot

2023-03-21

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 7

Org.nr 716417-8951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Loket 7** 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.

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 7** 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 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.

Stockholm den 18 april 2023

Eva Stein
Auktoriserad revisor