



Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 477 kvm och 12 lokaler om 757 kvm. Byggnadernas totalyta är 4091 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oscar Laraue	Ordförande
Karin Törnblom	Sekreterare
Max Hänni	Kassör
Rickard Axelsson	Vice Ordförande
Mikael Falk	Styrelseledamot
Ola Andersson	Styrelseledamot
Sebastian Lindholm	Styrelseledamot
Katja Nordström	Suppleant

Valberedning

Lena Falk
Peter Nylund

Revisorer

Christina Gotting Auktoriserad revisor Gotting Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av torktumlare, torkskåp och tvättmaskiner
Fönsterrenovering
- 2021 ● Byte av källarstammar
Dränering innergård
Renovering av fasadens sockel
Byte av portar
- 2020 ● Renovering av cykelrum
- 2019 ● Uppfräschning av innergård
- 2018 ● Spolning och kontroll av avlopp
- 2017-2018 ● Renovering kungsbalkong
- 2016-2017 ● Renovering av tak och takterrass
- 2014 ● Byte av värmexlare
- 2012-2013 ● Renovering av lokal
- 2012 ● Ommålning av tak
- 2010-2011 ● Ommålning av fönster
- 2009 ● Bättringsmålning trapphuset
- 2005 ● Fasadrenovering i tornet
- 1990 ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
Nya treglasfönster
- 1980 ● Omläggning av tak

1971 ● Elstambyte - och 1978
Rörstambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen valde att höja avgifterna med 10% på grund av ökade omkostnader.

Föreningen tecknade ett nytt lån på 2 miljoner för att finansiera fönsterrenovering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 517 992	3 185 941	3 141 088	3 086 100
Resultat efter fin. poster	-2 132 301	432 588	-2 990 625	726 679
Soliditet (%)	0	0	0	12
Yttre fond	2 325 889	1 190 369	3 282 961	2 317 045
Taxeringsvärde	176 000 000	176 000 000	146 155 000	146 155 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	479	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 672	4 170	4 239	3 718
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 971	3 541	3 600	3 157
Sparande per kvm totalyta, kr	40	162	-116	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	21	15	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	148	148	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	36	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	205	190	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,75	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för året kan huvudsakligen förklaras med tidigarelagda underhållsarbeten av tvättstugan och fönsterbyten. Ytterligare utlägg och kostnader relaterade till försäkringsärenden samt juridiska avgifter och förväntas till viss del återbetalas framöver.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 094 446	-	-	7 094 446
Upplåtelseavgifter	399 034	-	-	399 034
Fond, yttre underhåll	1 190 369	-54 849	1 190 369	2 325 889
Balkongfond	125 737	-	8 714	134 451
Kapitaltillskott	1 588 744	-	-	1 588 744
Balanserat resultat	-11 340 266	487 437	-1 190 369	-12 043 197
Årets resultat	432 588	-432 588	-2 132 301	-2 132 301
Eget kapital	-509 347	0	-2 123 587	-2 632 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 852 829
Årets resultat	-2 132 301
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 1 190 369
Totalt	-14 175 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 137 611
Balanseras i ny räkning	-12 037 888

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 517 992	3 185 941
Övriga rörelseintäkter	3	6 712	47 995
Summa rörelseintäkter		3 524 704	3 233 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 163 139	-1 931 397
Övriga externa kostnader	9	-659 341	-418 680
Personalkostnader	10	-105 136	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 872	-174 817
Summa rörelsekostnader		-5 085 488	-2 623 459
RÖRELSERESULTAT		-1 560 784	610 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 694	1 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-583 211	-179 784
Summa finansiella poster		-571 517	-177 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 132 301	432 588
ÅRETS RESULTAT		-2 132 301	432 588

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 414 040	13 558 316
Markanläggningar	13	67 967	81 563
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 482 007	13 639 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 485 507	13 643 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		289 202	230 814
Övriga fordringar	16	1 228 495	1 348 424
Summa kortfristiga fordringar		1 517 697	1 579 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 517 697	1 579 237
SUMMA TILLGÅNGAR		15 003 204	15 222 616

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 082 224	9 082 224
Fond för yttre underhåll		2 325 889	1 190 369
Balkongfond		134 451	125 737
Summa bundet eget kapital		11 542 564	10 398 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 043 197	-11 340 266
Årets resultat		-2 132 301	432 588
Summa fritt eget kapital		-14 175 498	-10 907 677
SUMMA EGET KAPITAL		-2 632 934	-509 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 705 632	7 815 000
Summa långfristiga skulder		10 705 632	7 815 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 540 000	6 670 632
Leverantörsskulder		164 380	152 371
Skatteskulder		86 670	49 977
Övriga kortfristiga skulder		121 327	119 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 018 129	924 069
Summa kortfristiga skulder		6 930 506	7 916 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 003 204	15 222 616

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 560 784	610 477
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	157 872	174 817
	-1 402 912	785 294
Erhållen ränta	11 694	1 896
Erlagd ränta	-565 749	-137 964
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 956 967	649 225
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 873	-202 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	126 712	189 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 923 127	636 919
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 714	56 202
Upptagna lån	8 430 632	650
Amortering av lån	-6 670 632	-240 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 768 714	-183 798
ÅRETS KASSAFLÖDE	-154 413	453 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 325 764	872 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 171 351	1 325 764

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Locket 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	931 472	846 772
Hysesintäkter lokaler	1 824 538	1 638 882
Hysesintäkter förråd	15 000	12 000
Uppvärmning	726 124	656 357
Avhysning/utmätning	-9 933	0
Pantsättningsavgift	11 815	9 419
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	13 724	22 500
Öres- och kronutjämning	0	11
Summa	3 517 992	3 185 941

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 990
Övriga intäkter	6 712	44 005
Summa	6 712	47 995

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 950	35 702
Larm och bevakning	5 136	0
Städning enligt avtal	91 488	85 591
Städning utöver avtal	0	6 545
Sotning	0	3 880
Hissbesiktning	0	3 199
Brandskydd	2 460	9 165
Bevakning	0	3 399
Myndighetstillsyn	4 384	1 890
Gemensamma utrymmen	0	870
Sophantering	0	-360
Snöröjning/sandning	24 712	12 658
Serviceavtal	8 915	31 379
Fordon	0	1 019
Förbrukningsmaterial	2 475	12 336
Summa	142 519	207 273

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 750	0
Tvättstuga	0	19 535
Dörrar och lås/porttele	7 153	10 587
VVS	95 365	15 001
Värmeanläggning/undercentral	0	2 922
Elinstallationer	0	10 179
Hissar	46 801	26 818
Balkonger/altaner	0	19 401
Vattenskada	24 313	0
Skador/klotter/skadegörelse	47 873	57 330
Summa	232 255	161 773

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	165 407	0
Källare	0	19 250
Gemensamma utrymmen	61 014	0
Fasader	0	35 599
Fönster	1 911 190	0
Summa	2 137 611	54 849

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	69 401	85 203
Uppvärmning	658 925	604 215
Vatten	155 409	147 563
Sophämtning/renhållning	150 926	128 219
Grovsopor	0	6 666
Summa	1 034 661	971 866

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	149 109	142 457
Självrisk	52 500	0
Bredband	185 500	168 115
Fastighetsskatt	228 984	225 064
Summa	616 093	535 636

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 277	938
Tele- och datakommunikation	24 790	3 108
Juridiska åtgärder	156 311	71 050
Inkassokostnader	4 002	15 700
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 690	1
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	17 625
Styrelseomkostnader	0	21 487
Fritids och trivselkostnader	1 607	2 500
Föreningskostnader	12 473	5 146
Förvaltningsarvode enl avtal	208 480	241 350
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	0
Korttidsinventarier	0	2 594
Administration	56 751	31 430
Konsultkostnader	122 909	5 063
Tidningar och facklitteratur	0	689
Föreningsavgifter	5 730	0
Summa	659 341	418 680

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	80 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	25 136	23 565
Summa	105 136	98 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	583 208	162 681
Övriga räntekostnader	3	5 749
Övriga finansiella kostnader	0	11 354
Summa	583 211	179 784

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 627 797	17 627 796
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 627 797	17 627 797
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 069 480	-3 908 257
Årets avskrivning	-144 276	-161 223
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 213 756	-4 069 480
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 414 040	13 558 316
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 414 000</i>	<i>2 414 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600 000	57 600 000
Taxeringsvärde mark	118 400 000	118 400 000
Summa	176 000 000	176 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	271 875	271 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 875	271 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-190 312	-176 718
Årets avskrivning	-13 596	-13 594
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 908	-190 312
Utgående restvärde enligt plan	67 967	81 563

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 788	166 788
Utgående anskaffningsvärde	166 788	166 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 788	-166 788
Utgående avskrivning	-166 788	-166 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 776	292
Klientmedel	0	737 875
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	22 368	22 368
Transaktionskonto	470 081	0
Borgo räntekonto	701 270	587 889
Summa	1 228 495	1 348 424

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	3,79 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-01-03	3,12 %	0	6 430 632
Handelsbanken	2024-01-03	4,91 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2027-10-30	4,28 %	580 000	580 000
Handelsbanken	2024-12-01	3,80 %	1 300 000	1 300 000
SEB	2025-06-28	0,91 %	1 935 000	2 175 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,12 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-06-29	4,59 %	6 430 632	0
Summa			16 245 632	14 485 632
Varav kortfristig del			5 540 000	6 670 632

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 045 632 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	1 157
Uppl kostn räntor	60 575	43 113
Uppl kostnad arvoden	90 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	18 852
Förutbet hyror/avgifter	839 276	800 947
Summa	1 018 129	924 069

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 245 632	14 836 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Karin Törnblom
Sekreterare

Max Hänni
Kassör

Mikael Falk
Styrelseledamot

Ola Andersson
Styrelseledamot

Oscar Laraue
Ordförande

Rickard Axelsson
Vice Ordförande

Sebastian Lindholm
Styrelseledamot

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

Gotting Revision AB
Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2024 18:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 12:04

DOCUMENT ID:

Sk-YT9AZEA

ENVELOPE ID:

ry_aqC-NR-Sk-YT9AZEA

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 1, 702002-9604 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Törnblom karin.m.tornblom@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:21 27.05.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/01) IP: 80.216.70.130
2. Sven Ola Andersson ola@andersson-arfwedson.se	Signed Authenticated	27.05.2024 15:39 27.05.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/14) IP: 92.244.30.194
3. OSCAR LARAUE oscarlinax74@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 16:24 28.05.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/18) IP: 94.191.152.181
4. MIKAEL FALK Mikael.Falk@cag.se	Signed Authenticated	28.05.2024 22:26 28.05.2024 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/25) IP: 85.230.188.17
5. Max Hänni max@searchintent.se	Signed Authenticated	28.05.2024 22:27 28.05.2024 22:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/10) IP: 85.230.178.10
6. Johan Olof Sebastian Lindholm lindholmleijon@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 10:40 01.06.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/26) IP: 147.161.188.96
7. RICKARD AXELSSON denticonab@telia.com	Signed Authenticated	01.06.2024 16:28 01.06.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/29) IP: 217.213.85.143
8. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	01.06.2024 18:33 01.06.2024 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03) IP: 146.70.242.57

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

Custom events

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

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 Brf Loket 1, org.nr 702002-9604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 1 för år 2023. 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 2023 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen fattat beslut om att likvidera föreningen

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 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 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 de 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 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 verksamhets art, 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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.

Stockholm dag för digital underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.06.2024 18:34

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 27.05.2024 12:04

DOCUMENT ID:
BkKTcRbNA

ENVELOPE ID:
S1L_65A-NO-BkKTcRbNA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	01.06.2024 18:34 01.06.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03) IP: 146.70.242.57

* 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