

Årsredovisning 2023

Brf Loket 8

769606-8225



Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 8

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. 16



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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Loket 8. Fastigheten är ett flerbostadshus på adress Sankt Eriksplan 13. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1985.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 46 kvm och 19 bostadsrätter om 1 127 kvm, totalt bostadsyta är 1 173 kvm. Föreningen har även 5 lokaler om 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 369 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök

Föreningen har 5 uthyrda lokaler enl. nedan.

<u>Hyresgäst/lokal</u>	<u>Storlek</u>
Gabriella Borbely (musikstudio)	37
Sofia Ringertz	62
IndoTrade (butik)	20
IndoTrade (förråd)	10
Service Partner i Stockholm AB	70
<u>Summa</u>	<u>196</u>

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mikael Green	Ordförande
Jesper Börjesson	Styrelseledamot
Ylva Boel Charlotte Lövgren	Styrelseledamot
Farnaz Saadat	Suppleant



Valberedning

Föreningen har inte valt någon valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Per Westerberg.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. Extra föreningsstämma hölls 2023-06-07 för godkännande av nya stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Fasad- och balkongreovering
- 2020** ● OVK samt radonmätning
Soprum, reovering
Genomgång, filmning och rengöring av stammar
- 2019** ● Energideklaration
Fönsterreovering mot gatan
Byte av värmerör
- 2018** ● Tvättstuga, reovering
- 2017** ● Skorsten, reovering av toppar
- 2016** ● Filmning av stammar
- 2015** ● Trapphus, reovering
- 2014** ● Personhiss, reovering
Värmekabel i hängrännor
- 2013** ● Trapphus, el
Varuhiss, reovering
Snörasskydd
- 2010-2012** ● Takreovering, målning och skifferläggning
- 2010** ● Fasadmålning mot gatan, bv
Stamspolning

Planerade underhåll

2024 ● Fjärrvärmecentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB och Fortum
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Stockholm Vatten AB & Ragn-sells Recycling AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Styrelsen har under året vidtagit åtgärder för att minska de negativa effekterna av det ändrade ränteläget genom att placera delar av föreningens kassa på ett räntebärande konto. Styrelsen har även valt att amortera 1,5 miljoner kronor i syfte att sänka föreningens lånebörda.

Föreningens största kostnadsposter är uppvärmning och räntekostnader där räntekostnader står för en stor ökning jämfört med 2022. Föreningens kostnad för el har däremot minskat jämfört med 2022 och detta beror till stor del på det minskande elpriset som varit under 2023.

I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man närmare på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde vilket till stor del beror på att föreningen gjort en amortering på 1,5 miljoner under verksamhetsåret. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett under 2023.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna i föreningen höjdes med 15% from 1 juni 2023 och i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen att inte höja årsavgifterna.

Föreningen amorterade 1,5 miljoner kronor på föreningens lån i mars 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 349 524	1 238 100	1 174 078	1 142 291
Resultat efter fin. poster	-88 323	-3 840 917	-2 251 223	-209 479
Soliditet (%)	69	66	69	82
Yttre fond	179 610	834 741	1 078 393	915 181
Taxeringsvärde	59 870 000	59 870 000	54 404 000	54 404 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	637	601	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,2	57,9	57,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 437	11 768	10 881	6 001
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 592	9 688	8 958	4 940
Sparande per kvm totalyta, kr	177	35	-1 108	120
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	49	27	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	134	139	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	21	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	206	187	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,04	0,58	0,82
Räntekänslighet (%)	15,12	18,47	18,12	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Medlemsavgiften regleras löpande, senast 2023 för att möta de då höjda räntekostnaderna. Det bedöms inte finnas finansieringsbehov inom kort eller medellång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 345 276	-	-	34 345 276
Fond, yttre underhåll	834 741	-	-655 131	179 610
Direkt kapitaltillskott	246 563	-	-	246 563
Balanserat resultat	-5 076 837	-3 840 917	655 131	-8 262 624
Årets resultat	-3 840 917	3 840 917	-88 323	-88 323
Eget kapital	26 508 825	0	-88 323	26 420 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 262 624
Årets resultat	-88 323
Totalt	-8 350 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	257 000
Balanseras i ny räkning	-8 607 947
	-8 350 947

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	2		
Nettoomsättning		1 349 524	1 238 100
Övriga rörelseintäkter		10 570	3 284
Summa rörelseintäkter		1 360 094	1 241 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-681 216	-4 280 549
Övriga externa kostnader	7	-78 062	-254 217
Personalkostnader	8	-78 851	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 948	-329 874
Summa rörelsekostnader		-1 169 078	-4 943 492
RÖRELSERESULTAT		191 016	-3 702 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 446	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-283 785	-138 816
Summa finansiella poster		-279 339	-138 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 323	-3 840 917
ÅRETS RESULTAT		-88 323	-3 840 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	37 263 573	37 562 577
Maskiner och inventarier	11	92 045	123 989
Summa materiella anläggningstillgångar		37 355 618	37 686 566
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 355 618	37 686 566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 142	0
Övriga fordringar	12	15 516	4 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 913	36 842
Summa kortfristiga fordringar		52 571	41 193
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		53	53
Summa kortfristiga placeringar		53	53
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 068 552	2 344 157
Summa kassa och bank		1 068 552	2 344 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 121 176	2 385 403
SUMMA TILLGÅNGAR		38 476 794	40 071 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 345 276	34 345 276
Fond för yttre underhåll		179 610	834 741
Direkt Kapitaltillskott		246 563	246 563
Summa bundet eget kapital		34 771 449	35 426 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 262 624	-5 076 837
Årets resultat		-88 323	-3 840 917
Summa fritt eget kapital		-8 350 947	-8 917 755
SUMMA EGET KAPITAL		26 420 502	26 508 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	10 263 000
Övriga långfristiga skulder		28 140	28 140
Summa långfristiga skulder		28 140	10 291 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 763 000	3 000 000
Leverantörsskulder		33 358	61 720
Övriga kortfristiga skulder		30 294	25 625
Skatteskulder		7 772	5 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	193 728	178 695
Summa kortfristiga skulder		12 028 152	3 272 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 476 794	40 071 969

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 016	-3 702 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	330 948	329 874
	521 964	-3 372 234
Erhållen ränta	4 446	7
Erlagd ränta	-281 766	-136 341
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 644	-3 508 568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 378	59 099
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 871	-802 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	224 395	-4 251 838
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 275 605	-3 251 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 344 157	5 595 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 068 552	2 344 157

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket 8 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Installationer	4 - 10 %
Om- och tillbyggnad	2 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	741 326	681 672
Hysesintäkter, bostäder	77 844	72 528
Hysesintäkter, lokaler	479 745	433 272
Bredband	36 504	36 504
Övriga intäkter	24 675	17 408
Summa	1 360 094	1 241 384

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	36 136	33 982
Besiktning och service	15 712	45 083
Städning	32 972	37 573
Trädgårdsarbete	0	1 207
Summa	84 820	117 845

NOT 4, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	83 110	84 657
Planerat underhåll av fasad och balkong	0	3 559 000
Summa	83 110	3 643 657

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	45 480	67 174
Uppvärmning	203 951	183 466
Vatten	39 432	32 020
Sophämtning	81 130	70 178
Summa	369 992	352 839

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 314	30 571
Självrisker	0	23 800
Kabel-TV	6 200	5 605
Bredband	38 300	37 775
Fastighetsskatt	68 480	68 457
Summa	143 294	166 208

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	516	0
Övriga förvaltningskostnader	11 866	9 109
Revisionsarvoden	11 047	9 819
Ekonomisk förvaltning	45 196	42 529
Konsultkostnader	0	163 468
Serviceavgift till branschorg.	5 659	5 060
Bankkostnader	3 779	24 233
Summa	78 062	254 217

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 851	18 852
Summa	78 851	78 852

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	283 785	132 540
Övriga räntekostnader	0	6 276
Summa	283 785	138 816

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 466 835	41 198 343
Årets inköp	0	268 492
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 466 835	41 466 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 904 258	-3 607 936
Årets avskrivning	-299 004	-296 322
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 203 262	-3 904 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 263 573	37 562 577
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 985 842</i>	<i>17 985 842</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 618 000	20 618 000
Taxeringsvärde mark	39 252 000	39 252 000
Summa	59 870 000	59 870 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 121	295 121
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	295 121	295 121
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-171 132	-137 580
Avskrivningar	-31 944	-33 552
Utgående avskrivning	-203 076	-171 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 045	123 989

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 516	4 351
Summa	15 516	4 351

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 047	7 221
Fastighetsskötsel	9 151	8 899
Försäkringspremier	5 117	4 724
Kabel-TV	1 651	1 546
Bredband	3 211	3 153
Förvaltning	11 736	11 299
Summa	33 913	36 842

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-01-28	4,65 %	3 263 000	3 763 000
SEB	2024-05-28	4,64 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2024-09-28	0,78 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2024-12-28	0,93 %	2 600 000	2 600 000
SEB	2024-03-28	3,16 %		1 000 000
Summa			11 763 000	13 263 000
Varav kortfristig del			11 763 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 763 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	7 861	10 905
Uppvärmning	31 247	29 752
Vatten	9 897	8 582
Sophantering	11 183	9 918
Utgiftsräntor	6 462	4 443
Förutbetalda avgifter/hyror	118 078	106 095
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
Summa	193 728	178 695

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 263 000	13 263 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Mikael Green
Ordförande

Jesper Börjesson
Styrelseledamot

Ylva Boel Charlotte Lövgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Per Westerberg
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515591862

Dokument

Brf Loket 8, 769606-8225 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-19 07:59:08 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-19 13:37:13 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Mikael Green (MG)
green.mikael@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL GREEN"
Signerade 2024-04-19 08:16:54 CEST (+0200)

Jesper Börjesson (JB)
jesper.boerjesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER BÖRJESSON"
Signerade 2024-04-19 08:01:25 CEST (+0200)

Ylva Lövgren (YL)
ylva.lovgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Boel Charlotte Lövgren"
Signerade 2024-04-19 09:19:59 CEST (+0200)

er Westerberg (eW)
per.westerberg@provideo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Westerberg"
Signerade 2024-04-19 13:37:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515591862

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





AB Provideo Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Loket 8
org.nr 769606-8225

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 8 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket 8 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

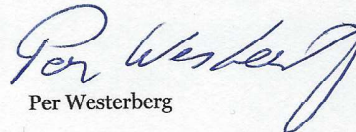
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Djursholm den 19 april 2024


Per Westerberg