



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Locket 13, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhets år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Locket 13 i Stockholms kommun, fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Torsgatan 33 i Stockholm. Total bostadsarea 1 358 kvm. Varav en hyresrätt 47 kvm, som under året 2024 har sålts. Total lokalarea för 4 lokaler är 278 kvm.

Lägenhetsfördelning

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 januari 2017.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2024 till 1 630 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetsens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 24 600 000 kr och markvärdet 45 400 000 kr.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Delagott	Fastighetsskötsel och städ
Ownit	Bredband
Hissen AB	Hisservice
Stena Recycling AB	Tidningsåtervinning
Stockholm Vatten	Vatten och avfall

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter har under året tagits ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 355 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond/underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 210 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not. Samtliga lån kommer betalas av genom amortering inför 2025 och föreningen kommer vid ingången av år 2025 vara skuldfria.

Teknisk status

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Tidigare utförda underhåll

Stambyte och elstammar	2011	Med badrumsrenovering
Rökkanaler	2011	
Fasad	2014-2015	Balkong och takrenovering ingick samt tilläggsisolering
Trapphusmålning	2015	
Installationer	2015	
Stenläggning av gård	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	
Installation av värmepanna	2017	

Styrelse

Styrelse

Jenny Hildén	Ledamot
Oskar Boman	Ledamot
Caroline Karlsson	Ledamot
Benjamin Zandén	Ledamot
Hanna Edberg	Suppleant
Rebecka Frisk	Suppleant

Revisorer

Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Niklas Lindström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har sålt en lägenhet som tidigare hyrdes ut.
- Yogaskolan har sagt upp kontraktet för lokalen de hyrt. Dialog pågår med eventuell ny hyresgäst.
- Beslut om att årsavgiften har sänkts till 0 kr per 1/1 2025. Avgift för bredband tillkommer.
- Beslut om amortering av föreningens lån har tagits och att föreningen kommer bli skuldfri till år 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (37) medlemmar. Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 377	1 446	1 447	1 933	1 784
Resultat efter finansiella poster	-84	111	-166	455	562
Soliditet (%)	96	96	95	81	78
Balansomslutning	59 306	53 908	53 947	53 658	55 360
Ränta kr/kvm	56	51	29	38	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	355	356	492	634	634
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 255	1 255	1 255	6 274	7 528
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 616	1 616	1 616	8 078	9 693
Sparande per kvm (kr/kvm)	599	490	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	3	13	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	203	184	170	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	29	41	39	43

Vissa av nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Se resultaträkningen

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Ränta kr/kvm

Föreningens räntekostnad dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på grund av avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar. Reparationer och underhåll har gjorts till en kostnad om ca 150 000 kr vilket har kostnadsfört i bokslutet per 2024-12-31. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 609 406	11 367 571	127 487	2 116 431	111 255	51 332 150
Ökning av insatskapital	1 397 867	4 262 133				5 660 000
Ianspråktagande yttre fond			-57 568	57 568		0
Disposition av föregående års resultat:			210 000	-98 745	-111 255	0
Årets resultat					-82 868	-82 868
Belopp vid årets utgång	39 007 273	15 629 704	279 919	2 075 254	-82 868	56 909 282

Från år 2018 har vi valt att redovisa inbetalda insatser med de verkliga inbetalda insatserna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	2 075 343
årets förlust	-83 902
	1 991 441
disponeras så att	
avsättning till yttre fond	210 000
ianspråktas ur yttre fond	-78 446
i ny räkning överföres	1 859 887
	1 991 441

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 377 111	1 446 384
Övriga rörelseintäkter	3	57 924	64 560
Summa rörelseintäkter		1 435 035	1 510 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-839 234	-726 462
Övriga externa kostnader	5	-262 390	-188 350
Personalkostnader		-42 252	-34 498
Avskrivning byggnad		-629 358	-629 358
Avskrivning övrigt		-5 463	-5 463
Summa rörelsekostnader		-1 778 697	-1 584 131
Rörelseresultat		-343 662	-73 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 329	4 768
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	6	278 085	260 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 654	-81 276
Summa finansiella poster		259 760	184 442
Resultat efter finansiella poster		-83 902	111 255
Resultat före skatt		-83 902	111 255
Årets resultat		-83 902	111 255

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	29 072 737	29 702 095
Mark		19 766 267	19 766 267
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 390	21 853
Summa materiella anläggningstillgångar		48 855 395	49 490 216

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	9	1 613 700	1 613 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 613 700	1 613 700
Summa anläggningstillgångar		50 469 095	51 103 916

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 740	0
Skattekonto		39 513	95 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 488	58 684
Summa kortfristiga fordringar		103 741	154 664

Kassa och bank

Kassa och bank	11	8 733 380	2 649 440
Summa kassa och bank		8 733 380	2 649 440
Summa omsättningstillgångar		8 837 121	2 804 104

SUMMA TILLGÅNGAR

59 306 216

53 908 019

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 636 977	50 374 844
Ej inbetalda insatser	0	-1 397 867
Fond för yttre underhåll	279 829	127 487
Summa bundet eget kapital	54 916 806	49 104 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 075 343	2 116 430
Årets resultat	-83 902	111 255
Summa fritt eget kapital	1 991 442	2 227 685
Summa eget kapital	56 908 248	51 332 149

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	0
Leverantörsskulder		66 302	105 489
Skatteskulder		8 425	11 649
Övriga skulder		51 721	151 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 520	307 059
Summa kortfristiga skulder		2 397 968	575 870

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 306 216

53 908 019

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-83 902	111 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	634 821	634 821
Förändring skatteskuld/fordran	-3 224	1 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	547 695	747 897

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	50 923	-72 654
Förändring av kortfristiga skulder	-174 678	-152 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423 940	522 974

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	4 262 133	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 262 133	0

Årets kassaflöde

4 686 073 **522 974**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 649 440	2 126 467
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7 335 513	2 649 441

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningstid år</u>
Stomme	120
Fasad, balkonger	50
Stammar	50
Elstammar	50
Installation rökkanaler	40
Övrigt, ombyggnad lokal	65
Installation bredband	15

Installation av bredband är utanför komponentsindelningen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	390 170	390 230
Hysesintäkter, bostäder	55 264	66 317
Hysesintäkter, lokaler moms	874 848	926 468
Hysesintäkter, övr objekt	17 000	16 600
Deb. fastighetsskatt, moms	39 288	46 478
Betalningspåminnelse	540	291
	1 377 110	1 446 384

I årsavgiften ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
IT-avgifter	49 910	50 220
Andrahandsuthyrning	2 865	2 625
Övriga rörelseintäkter	5 149	11 715
	57 924	64 560

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	78 446	57 658
Reparationer	71 444	56 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	150 380	149 314
Försäkringspremie	23 235	20 852
Serviceavtal	8 218	7 826
Besiktningsskostnader	4 249	3 974
Förbrukningsmaterial	3 739	659
Vatten	78 114	67 505
Fastighetsel	32 019	24 479
Fjärrvärme	256 042	230 828
Avfallshantering	35 200	31 069
Förvaltningsarvode drift	21 879	7 422
Städning	49 786	52 580
Övrigt	2 413	0
Trädgårdsskötsel	24 069	16 043
	839 233	726 464

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	84 361	93 104
IT-kostnader	45 082	43 216
Revisor extern	22 814	22 652
Kreditupplysningar	2 142	1 725
Medlem/föreningsavg, avdragsg	5 545	5 546
Bank	160	2 340
Övrigt	18 512	19 768
Mäklrarvoden	83 774	0
	262 390	188 351

Not 6 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Utdelning från Brandkontoret	278 085	260 950
	278 085	260 950

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 894 763	36 894 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 894 763	36 894 763
Ingående avskrivningar	-7 192 668	-6 563 310
Årets avskrivningar	-629 358	-629 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 822 026	-7 192 668
Utgående redovisat värde	29 072 737	29 702 095
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	45 400 000	45 400 000
	70 000 000	70 000 000

Not 8 Bredband

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 946	81 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 946	81 946
Ingående avskrivningar	-60 093	-54 630
Årets avskrivningar	-5 463	-5 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 556	-60 093
Utgående redovisat värde	16 390	21 853

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret	1 613 700	1 613 700
	1 613 700	1 613 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	18 856	18 559
Bredband	11 393	10 846
Hiss	1 846	1 846
Försäkring	10 717	10 732
Ekonomisk förvaltning	15 676	16 700
	58 488	58 683

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	0	1 898
Fastum klientkonto	8 733 380	1 142 000
Fastum Fasträntekonto	0	1 505 542
	8 733 380	2 649 440

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 39758376306	3,674	2025-10-20	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000	0
			0	2 000 000

Lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, redovisas som kortfristiga skulder i bokslutet.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	14 900	19 361
Elkostnader	1 583	2 794
Värmekostnader	33 970	34 774
Renhållning	7 878	5 980
Revisionsarvoden	23 000	22 500
Övriga upplupna kostnader	1 945	6 717
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 202	139 262
Reparationer	19 480	0
Styrelsearvode med sociala avgifter	28 650	65 578
Vatten och avlopp	15 213	10 093
Trädgårdsskötsel	7 284	0
Blominköp	2 413	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	9 002	0
	271 520	307 059

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
	18 700 000	18 700 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Jenny Hildén

Oskar Boman

Caroline Karlsson

Benjamin Zandén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Allians Revision och Redovisning AB

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Loket_13.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 10:21:17

Dokumentet är undertecknat av:

	BENJAMIN ZANDÉN (19991111XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 09:13:07
	JENNY HILDÉN (19740215XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 11:45:40
	Oskar Boman (19920620XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 13:31:27
	PER LINDBLOM (19671112XXXX) Revisor	2025-05-09 10:21:17
	Petra Caroline Karlsson (19810525XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-04 20:02:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Loket_13.pdf (907384 byte)

844D8AE4972D22C20A81CFAB824485F6E0A32E096B04A20CF206461BBA4D875FC90AF25A76A455B7BC6E
6F56861A73748302847A80D8B9D28C675DD352305B69

<https://esign.summera.support/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 13

Org.nr 769606-8563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 13 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Locket 13 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller



- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm, datum framgår av den digitala signeringen

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Loket 13 år 2024.pdf
Checksumma: c5c57d66fed597199fcfb7b1472f9c86c1cf0acc6132120e1aab0d68d274c756
Skickad: 2025-05-09 kl 09:17

Signaturer



Digitalt signerad av: PER LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 10:38

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>