

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31
Brf Loket 16 i Stockholm
Org.nr 769606-4687



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Loket 16 i Stockholm, Torsgatan 27, 113 21 Stockholm,
brflok16@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature at the top, a circular stamp or mark, and several other initials and scribbles below.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades 2000-11-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Loket 16, Torsgatan 27 och Atlasgatan 4, inom Gustaf Vasa församling i Stockholm.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 47 bostadslägenheter, med en total yta om 2 769 kvm, upplåts 46 lägenheter med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen äger och hyr ut 3 lokaler med en total yta om 551 kvm.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

- 1 rum och kokvrå: 9 st.
- 1 rum och kök: 6 st.
- 2 rum och kokvrå: 4 st.
- 2 rum och kök: 12 st.
- 3 rum och kök: 12 st.
- 4 rum och kök: 3 st.

Lägenhetsfördelning hyreslägenheter

- 1 rum och kök: 1 st.

Föreningen upplåter 3 lokaler för uthyrning:

- Razmahal Indian Restaurant, Torsgatan 27
- Alpingaraget Alpint AB, Torsgatan 27
- Sthlm:s Etui & Koffertfabrik, Atlasgatan 4

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen bildades har ett flertal förbättringsarbeten genomförts av fastighetens

skick, nedan presenteras ett urval av de aktiviteter som genomförts. För fullständig information, se www.brfluket16.se

Genomförd åtgärd	År
Bredbandsinstallation lägenheter	2013
Rengöring ventilation, godkänd OVK	2013
Takmålning Atlasgatan	2012
Stamspolning	2011
Renovering horisontella stammar	2010
Installation värmeslingor tak	2007
Nytt yttertak Torsgatan	2006
Renovering tvättstuga	2004
Installation säkerhetsdörrar	2003
Stamrenovering kök + badrum	2003
Renovering elstigar	2003

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 hos Bolagsverket, föreningens nuvarande gällande stadgar beslutades 2000-11-09.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar. Under året har två (2) överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut en (1) bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Karlsson	ledamot/Ordf.
Maria Östensson	ledamot/Sekr.
Anna Stenberg (f.d. Grimfors)	ledamot
Robert Fredholm	ledamot
Johan Brandt	suppleant
Charlotte Berglund	suppleant

Revisor

Harald Merseburg, Crescendo Revisorer och Konsulter

Valberedning

Pether Lek, sammankallande
Bettan Bryntse
Catrine Manne

Styrelsensammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft nio (9) protokollförda möten. Föreningens firma tecknats av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under 2013

Omförhandling av lån: Vi har under året omförhandlat och bundit föreningens lån på 3-års löptid till en förmånlig räntenivå.

Extraamortering: Styrelsen har under året gjort en extraamortering på 450 000 kr.

Vårstädning: Under året hade föreningen en vårstädning där gården gjordes fin samt grovsopor kördes bort. I samband med städningen kunde de boende passa på att slänga sina sopor i en container som hade hyrts in.

Installation av bredband: Föreningen har installerat bredband i lägenheterna genom OWNIT.

Installation av brandvarnare i gemensamhetsutrymmen: Föreningen har monterat brandvarnare i trapphus, cykelrum, tvättstuga, källare och vind.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK): I början av året slutfördes arbetet med OVK vilken påbörjades under 2012.



Framtida utveckling

Under 2014 kommer vi i samband med vårstädningen göra föreningens innergård mer trivsam genom nya växter. Under året planerar vi även att måla om utsidorna av fönstren, målningen bekostas med pengar från föreningens sparkonto.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

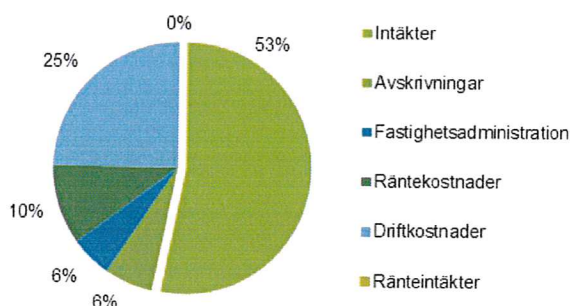
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Omförhandling av lån där vi bytt långivare från Nordea till SEB.

Föreningens resultat för år 2013 är 291 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på 205 Kkr. Den positiva skillnaden i resultatet mellan åren beror främst på att föreningen haft ökade lokalintäkter samt att föreningen lyckats sänka sina räntekostnader för fastighetslånen genom omförhandling av lånen samt amortering.

I resultatet ingår avskrivningar med 286 965 kr och exkluderar man dem blir det likviditetsmässiga resultatet 578 012 kr. Avskrivningar är en värdeminskning av föreningens fastighet och den påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning



Räntekostnaden samt kostnad för uppvärmning är föreningens enskilt största kostnadsposter. Föreningen har under 2013 haft en kostnad om 121 Kkr för installation av bredband. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 776 801
Årets resultat	291 047
	<hr/>
	-2 485 754
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	219 723
I ny räkning överföres	-2 705 477
	<hr/>
	-2 485 754

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.



Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).



RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 399 247	2 344 363
Övriga rörelseintäkter		8 467	8 046
		<u>2 407 714</u>	<u>2 352 409</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-964 090	-1 001 671
Fastighetsförsäkring		-28 943	-26 961
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-129 280	-131 795
Fastighetsadministration	3	-243 215	-110 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 965	-281 782
		<u>-1 652 493</u>	<u>-1 552 541</u>
Rörelseresultat		755 221	799 868
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	898
Räntekostnader		-464 174	-596 229
		<u>-464 174</u>	<u>-595 331</u>
Resultat efter finansiella poster		291 047	204 537
Årets resultat		291 047	204 537



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	56 164 710	56 451 675
		<u>56 164 710</u>	<u>56 451 675</u>
Summa anläggningstillgångar		56 164 710	56 451 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 346	9 772
Aktuell skattefordran		619	0
Övriga fordringar		173	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	85 518	67 643
		<u>89 656</u>	<u>77 431</u>
Kassa och bank		1 436 520	1 413 387
Summa omsättningstillgångar		1 526 176	1 490 818
SUMMA TILLGÅNGAR		57 690 886	57 942 493



BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	44 227 215	44 227 215
Yttre fond	1 453 164	1 258 872
Kapitaltillskott	759 845	759 845
	<u>46 440 224</u>	<u>46 245 932</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 776 801	-2 787 045
Årets resultat	291 047	204 537
	<u>-2 485 754</u>	<u>-2 582 508</u>
Summa eget kapital	<u>43 954 470</u>	<u>43 663 424</u>
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 922 500
Summa långfristiga skulder	<u>13 500 000</u>	<u>13 922 500</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	51 709	1 250
Aktuell skatteskuld	0	12 819
Övriga skulder	31 830	35 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 877	306 895
Summa kortfristiga skulder	<u>236 416</u>	<u>356 569</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 690 886	57 942 493
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	2013-12-31	2012-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
	24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden om totalt 29 240 kr inkl soc. avgifter har betalats ut under 2013.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Hyresintäkter bostäder	64 395	62 602
	Årsavgifter bostäder	1 588 500	1 588 518
	Hyresintäkt lokaler	735 927	691 693
	Övriga intäkter	10 425	1 550
		<u>2 399 247</u>	<u>2 344 363</u>
Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel och städ	91 664	83 319
	Hissbesiktning	4 786	2 188
	Fastighetsel	63 731	42 432
	Fjärrvärme	461 539	483 052
	Vatten	68 736	70 591
	Sophämtning	32 143	29 190
	Reparationer och underhåll	90 007	239 921
	OVK	41 814	0
	Kabel-TV	48 329	50 978
	Övriga driftskostnader	61 341	0
		<u>964 090</u>	<u>1 001 671</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Kameral förvaltning	55 854	51 597
	Revisionsarvode	23 129	18 436
	IT-tjänster	120 924	0
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	29 240	28 121
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	14 068	12 178
		<u>243 215</u>	<u>110 332</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	59 775 462
	Årets anskaffningar	0	1 036 650
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
	Ingående avskrivningar	-4 360 437	-4 078 655
	Årets avskrivningar	-286 965	-281 782
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 647 402	-4 360 437
	Utgående redovisat värde	56 164 710	56 451 675
	Redovisat värde byggnader	39 460 408	39 747 373
	Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
		56 164 710	56 451 675

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbet försäkringspremier	27 656	28 943
	Övr förutbet kostn o uppl int	22 283	4 029
	Upplupen kostnad el	23 052	22 769
	Kabel TV	12 527	11 902
		85 518	67 643

Not 6 Eget kapital

	Insatser/ upplåtelse.avg	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 227 215	759 845	1 258 872	-2 787 046	204 537
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				10 245	-204 537
Avsättning till yttre fond			194 292		
Årets vinst					291 047
Belopp vid årets utgång	44 227 215	759 845	1 453 164	-2 776 801	291 047

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering efter 5 år	13 500 000	13 922 500
		<u>13 500 000</u>	<u>13 922 500</u>


Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2016-05-25	2,47		6 000 000
SEB	2016-05-28	2,47		5 500 000
SEB	2015-05-28	2,30		2 000 000
			0	13 500 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	64 524	139 202
	Upplupna utgiftsräntor	1 833	68 931
	Upplupen kostnad revision	20 000	16 000
	Upplupen kostnad fjärrvärme	62 643	82 762
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 877	0
		<u>152 877</u>	<u>306 895</u>

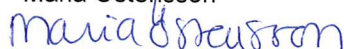
Stockholm

2014-04-25


Magnus Karlsson


Anna Stenberg

Maria Östensson




Robert Fredholm

Mjn revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2014


Harald Merseburg
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16 i Stockholm
Org.nr 769606-4687

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 16 i Stockholm för räkenskapsåret 2013.

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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Loket 16 i Stockholm för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

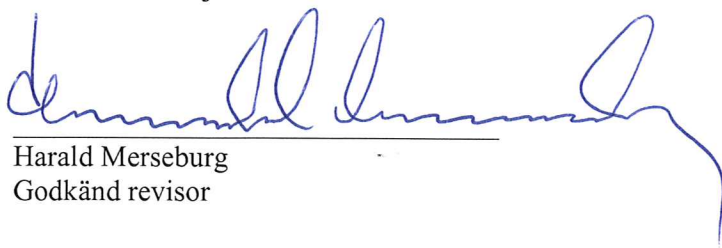
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Nacka den 6 maj 2014



Harald Merseburg
Godkänd revisor