



Årsredovisning 2019

Brf Loket 16 i Stockholm

Org. 769606-4687

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Loket 16 i Stockholm, Torsgatan 27, 113 21 Stockholm
Brflok16@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Loket 16 i Stockholms kommun förvärvades 2001-08-06.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Torsgatan 27 och Atlasgatan 4. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1970.

Lägenheter och lokalers yta: Den totala byggnadsytan uppgår till 3 320 kvm, varav 2 769 kvm utgör lägenhetsyta och 551 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kokvrå
10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kokvrå
12 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering Atlasgatan lgh samt värdringsbalkonger och lokaler	2018
Problem rättor i Atlasområdet, kontinuerlig kontakt och besök av Anticimex. Inköpt råttgiljotin med 2 - årsavtal som förhindrar inträde via avlopp	2018
OVK-besiktning	2018
Timer på belysning cykelrum och tvättstuga	2018
Förändring av sophertering restaurang och borttagning åldrat sopskåp	2018
Förteckning vinds- och källarförråd samt se över att rätt förråd nyttjas av rätt bostadsrättsinnehavare.	2018
Byte av cylindrar tvättstugan, pga privatinköp och felmärkning	2018
Översyn bredband fråga samt Com Hem	2018
Offertförfågan utskickad markläggning framför sopskåp. Samtal med Stockholm Stad i ärendet, vilket återupptas 2019	2018
Fönsterärende med bostadsrättsinnehavare Torsgatan, pågående ärende	2018
Ny belysning gård	2017
Brandskyddsarbete- brandsläckare och erforderliga skyltar har satts upp	2017
Ny belysning tvättstuga med tillhörande våningsplan, vilket numer styrs med rörelsedetektorer	2017
Portdörrar på båda fastigheterna samt väskaffären har slipats och lackats om	2017
Lagning staket samt målning	2017
Storstädning inför jul av båda husen, inkl tvättstuga och värdringsbalkonger	2017
Ny gasolgrill till gården	2017
Renovering hiss	2016
Fasad- punktrenovering	2016
Byte undercentral	2016
Tidigare års genomförda åtgärder	2003-2015
se brflok16.se	

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-03. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 68. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 18. Antalet medlemmar som utträtt under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 65. Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Parnell	ledamot/ordf.
Antonia Balazs	ledamot
Ulf C Nilsson	ledamot
Victor Kjellström	ledamot
Mattias Dahlström	ledamot
Håkan Höjjer	ledamot from 2019-10-30
Linda Olsson	suppleant
Erica Svensson	suppleant

Till revisor har Harald Merseburg, Malma Revision AB, valts och till revisorssuppleant Johan Roth, Malma Revision AB.

Valberedningen består av Pether Lek och Andreas Bredskog.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga

förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst och detta beror främst på låga kostnader för reparationer och underhåll jämfört med 2018.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat vilket beror på högre ränteläge.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Ser man till föreningens kassaflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Rensat cykelförrådet
Klottersanering
Alpins dörr vid Atlasgatan målades i samma färg som cykelförrådets
Ordnat med mjukstängande dörrar på cykelförråd och tvättstugedörr
Kontakt med Anticimex för att förebygga råttor i Atlasområdet
Tagit bort parabol på tak
Ärende med bostadsrättsinnehavare om byte av fönster samt bygglov och Miljönämndens frågor kring detta
Genomgång värmeekonomi i huset samt intag av offert för ev förbättringsarbete
Påbörjat visst arbete med framtida fasadrenovering
Vattenskada i bostadsrättslägenhet som gick ner flera våningar och omfattade viss lokal
Elöversyn hänggranna
Ny torktumlare och mangelduk till tvättstugan
Amorterat 1 miljon kr

Övriga genomförda åtgärder under 2019:

Uppsägning avtal Com Hem och bredbandet har lagts på föreningen istället för per lgh.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1600 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre

underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadrenovering	2020/21	Offert under intag

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 537 447	5 689 768	1 835 961	759 845	-2 999 359	-452 974	43 370 688
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond			283 314		-283 314		
lanspråktagande av yttre fond			-896 969		896 969		
Balanseras i ny räkning					-452 974	452 974	
Årets resultat						152 602	152 602
Belopp vid årets utgång	38 537 447	5 689 768	1 222 306	759 845	-2 838 678	152 602	43 523 290

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2450	2428	2429	2397	2400
Resultat efter finansiella poster, Kkr	153	-453	443	-560	-339
Soliditet, %	77	76	76	76	76
Genomsn. årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 514	4 875	4 875	4 875	4 875
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 917	13 917	13 917	13 917	13 917
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,07	0,79	0,82	1,44	2,27
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,51	25,16	24,92	24,70	24,47

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 838 678
Årets resultat	152 602
	<hr/>
	-2 686 076
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	369 468
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	-3 055 544
	<hr/>
	-2 686 076

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 449 893	2 427 687
Summa rörelsens intäkter		2 449 893	2 427 687
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 392 339	-2 064 535
Övriga externa kostnader	4	-263 206	-206 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 849	-501 849
Summa rörelsens kostnader		-2 157 394	-2 773 326
Rörelseresultat		292 499	-345 639
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-139 897	-107 335
Summa finansiella poster		-139 897	-107 335
Resultat efter finansiella poster		152 602	-452 974
Årets resultat		152 602	-452 974

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	53 163 786	53 663 910
Inventarier, verktyg och installationer	6	79 520	81 245
Summa materiella anläggningstillgångar		53 243 306	53 745 155
Summa anläggningstillgångar		53 243 306	53 745 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		333	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	80 170	95 741
Summa kortfristiga fordringar		80 503	96 047
Kassa och bank		3 286 556	3 461 817
Summa omsättningstillgångar		3 367 059	3 557 864
SUMMA TILLGÅNGAR		56 610 365	57 303 019

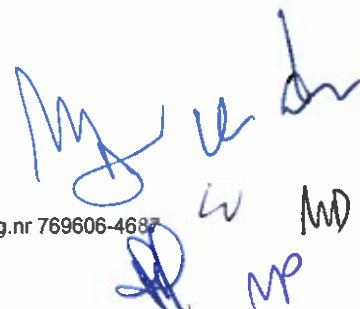


BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 987 060	44 987 060
Yttre fond	1 222 306	1 835 961
Summa bundet eget kapital	46 209 366	46 823 021
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 838 678	-2 999 359
Årets resultat	152 602	-452 974
Summa fritt eget kapital	-2 686 076	-3 452 333
Summa eget kapital	43 523 290	43 370 688
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	12 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder	12 500 000	13 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	148 870	88 786
Aktuell skatteskuld	28 879	10 873
Övriga skulder	21 327	16 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 999	315 797
Summa kortfristiga skulder	587 075	432 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 610 365	57 303 019

KASSAFLÖDEANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	292 499	-345 639
Avskrivningar	501 849	501 849
Erlagd ränta	-139 897	-107 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	654 451	48 875
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	15 544	-24 325
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	60 084	3 118
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	94 660	-34 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	824 739	-7 035
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Förändring av likvida medel	-175 261	-7 035
Likvida medel vid årets början	3 461 817	3 468 853
Likvida medel vid årets slut	3 286 556	3 461 817



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. 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	1 % (fro.m. 2014)
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Installationer	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	66 720	66 720
	Årsavgifter bostäder	1 586 200	1 588 500
	Hyresintäkt lokaler	762 716	750 526
	Hyresintäkt andrahandsuthyrning	9 200	15 053
	Övriga intäkter	25 057	6 888
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 449 893	2 427 687
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städ	94 267	90 081
	Hissbesiktning	2 538	2 478
	Fastighetsel	54 943	53 041
	Fjärrvärme	476 351	492 620
	Vatten	133 432	83 210
	Sophämtning	65 863	67 011
	Reparationer och underhåll	194 578	1 001 423
	OVK	0	19 940
	Kabel-TV	30 638	29 950
	Övriga driftskostnader	102 946	22 676
	Försäkring	60 504	54 886
	Fastighetsskatt	176 279	147 219
	Summa driftkostnader	1 392 339	2 064 535
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	65 173	62 489
	Revisionsarvode	19 777	26 811
	Konsultarvoden	36 738	0
	IT-tjänster	881	806
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	83 665	81 120
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	56 972	35 716
	Summa övriga externa kostnader	263 206	206 942

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
	Ingående avskrivningar	-7 148 202	-6 648 078
	Årets avskrivningar	-500 124	-500 124
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 648 326	-7 148 202
	Utgående redovisat värde	53 163 786	53 663 910
	Redovisat värde byggnader	36 459 484	36 959 608
	Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
	Summa redovisat värde	53 163 786	53 663 910
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	123 156 000 39 756 000	94 438 000 39 066 000
Not 6	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	86 240	86 240
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 240	86 240
	Ingående avskrivningar	-4 996	-3 271
	Årets avskrivningar	-1 725	-1 725
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 721	-4 996
	Utgående redovisat värde	79 520	81 245
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	39 076	67 715
	Övr förutbet kostn o uppl int	17 699	20 368
	Förutbet kostnad el	15 625	0
	Kabel TV	7 770	7 658
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 170	95 741

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	12 500 000	13 500 000
	Summa långfristiga skulder	12 500 000	13 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-12-28	0,51		2 000 000
SEB	2020-05-28	1,21		5 500 000
SEB	2020-05-28	1,21		5 000 000
Summa			0	12 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				12 500 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	209 777	193 493
	Upplupna utgiftsräntor	4 575	3 534
	Upplupen kostnad revision	19 000	23 000
	Upplupen kostnad fjärrvärme	61 551	62 343
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	93 096	33 427
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 999	315 797

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2020-05-06



Martin Parnell



Antonia Balazs

Ulf C Nilsson




Linda Olsson



Victor Kjellström



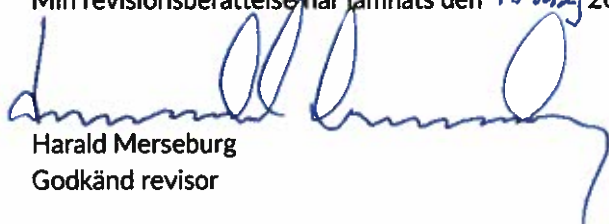
Mattias Dahlström



Håkan Höjjer

supplera
underskrift Ulf C Nilsson, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2020.



Harald Merseburg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 16 i Stockholm

Org.nr 769606-4687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 16 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loket 16 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

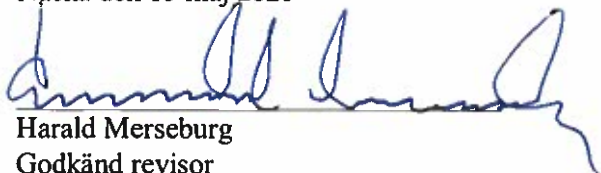
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 15 maj 2020



Harald Merseburg
Godkänd revisor