



Årsredovisning 2018

Brf Loket 16 i Stockholm

Org. 769606-4687

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

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: 08- 522 18 242 (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.

Lägenheters 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
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 vädringsbalkonger	2017
Ny gasolgrill till gården	2017
Renovering hiss	2016
Fasad- punktrenovering	2016
Byte undercentral	2016
Lagning av diverse radiatorer	2015
Barnvagnsramp till cykelrum Atlasgatan	2015
Relining av dagvattenrör i anslutning till föreningens lokaler	2015
Utbyte av frostsprängda stuprör	2015
Renovering av fönster Torsgatan	2015
Nya postboxar installerade	2014
Säkerhetsdörrar cykelförråd och vind Atlasgatan	2014
Bredbandsinstallation lgh	2013
Rengöring ventilation, godkänd OVK	2013
Takmålning Atlasgatan	2012
Stamspolning	2011
Renovering horisontella stammar	2010
Tidigare års genomförda åtgärder	2003-2009
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.

J.N. MP
MD W
ll

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-09. 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 67. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 68. Under året har 4 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Parnell	ledamot/ordf.
Antonia Balazs	ledamot
Ulf C Nilsson	ledamot
Linda Olsson	ledamot
Victor Kjellström	ledamot
Mattias Dahlström	ledamot
Erica Svensson	suppleant

Till revisor har Harald Merseburg, Crescendo Revisorer valts och till revisorssuppleant Johan Roth, Crescendo Revisorer.

Valberedningen består av Pether Lek och Morgan Norman.

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 2018 är en förlust och detta beror på att vi har valt att lägga fönsterrenoveringen Atlasgatan som en kostnad för att sen kunna ta del av den yttre fonden som möter upp detta. Fönsterrenoveringen kostade 892 Kkr och räknas detta bort ur den dagliga driften gjorde föreningen 439 Kkr i vinst.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på lägre räntenivåer.


I resultatet för år 2018 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 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd

- *Fönsterrenovering Atlasgatan lgh samt vådringsbalkonger och lokaler
- *Problem rättor i Atlasområdet, kontinuerlig kontakt och besök av Anticimex. Inköpt rättgiljotin med 2-årsavtal som förhindrar inträde via avlopp
- *OVK-besiktning
- *Timer på belysning cykelrum och tvättstuga
- *Förändring av sophantering restaurang och borttagning åldrat sopskåp
- *Förteckning vinds- och källarförråd samt se över att rätt förråd nyttjas av rätt bostadsrättsinnehavare.
- *Byte av cylindrar tvättstugan, pga privatinköp och felmärkning
- *Översyn bredband fråga samt Com Hem
- *Offertförfågan utskickad markläggning framför sopskåp. Samtal med Stockholm Stad i ärendet, vilket återupptas 2019
- *Fönsterärende med bostadsrättsinnehavare Torsgatan, pågående ärende

U.N. 
MP
W
MP
U

Genomförda gemensamma aktiviteter under 2018:

Vårstädning med förtäring.
Höststädning där krafttag togs för att göra cykelrummet luftigare tillika upprensning vind Torsgatan.

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	2019/20	1600

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 537 447	5 689 768	1 552 647	759 845	-3 159 056	443 011	43 823 662
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond			283 314		-283 314		
Anspråktagande av yttre fond							
Balanseras i ny räkning					443 011	-443 011	
Årets resultat						-452 974	-452 974
Belopp vid årets utgång	38 537 447	5 689 768	1 835 961	759 845	-2 999 359	-452 974	43 370 688

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2428	2429	2397	2400	2409
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-453	443	-560	-339	326
Soliditet, %	76	76	76	76	76
Genomsn. årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 875	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, % *	0,79	0,82	1,44	2,27	3,01
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,16	24,92	24,70	24,47	24,25

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

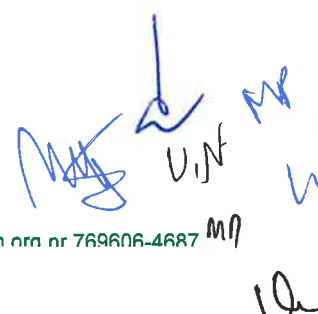
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "U.N.", "M", "W", and "C".

Resultatdisposition

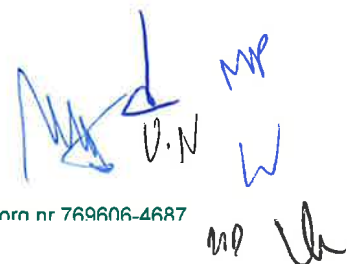
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 999 359
Årets resultat	-452 974
	<hr/>
	-3 452 333
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	283 314
Ur yttre fond ianspråk tas	-896 969
I ny räkning överföres	-2 838 678
	<hr/>
	-3 452 333

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.



RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 427 687	2 428 931
Summa rörelsens intäkter		2 427 687	2 428 931
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 064 535	-1 182 169
Övriga externa kostnader	4	-206 942	-190 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 849	-501 850
Summa rörelsens kostnader		-2 773 326	-1 874 706
Rörelseresultat		-345 639	554 225
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-107 335	-111 214
Summa finansiella poster		-107 335	-111 214
Resultat efter finansiella poster		-452 974	443 011
Årets resultat		-452 974	443 011



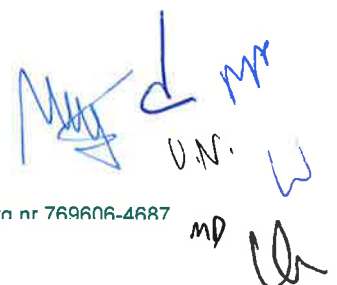
BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	53 663 910	54 164 034
Inventarier, verktyg och installationer	6	81 245	82 970
Summa materiella anläggningstillgångar		53 745 155	54 247 004
Summa anläggningstillgångar		53 745 155	54 247 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		306	8 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	95 741	63 501
Summa kortfristiga fordringar		96 047	71 722
Kassa och bank		3 461 817	3 468 852
Summa omsättningstillgångar		3 557 864	3 540 574
SUMMA TILLGÅNGAR		57 303 019	57 787 578

M. J. V.N. W
MP
MD
CB

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 987 060	44 987 060
Yttre fond	1 835 961	1 552 647
Summa bundet eget kapital	46 823 021	46 539 707
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 999 359	-3 159 056
Årets resultat	-452 974	443 011
Summa fritt eget kapital	-3 452 333	-2 716 045
Summa eget kapital	43 370 688	43 823 662
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder	13 500 000	13 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	88 786	85 668
Aktuell skatteskuld	10 873	28 164
Övriga skulder	16 875	22 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	315 797
Summa kortfristiga skulder	432 331	463 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 303 019	57 787 578



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 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	66 720	66 720
	Årsavgifter bostäder	1 588 500	1 588 500
	Hysesintäkt lokaler	750 526	741 591
	Hysesintäkt andrahandsuthyrning	15 053	17 207
	Övriga intäkter	6 888	14 913
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 427 687	2 428 931
Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städ	90 081	98 607
	Hissbesiktning	2 478	2 405
	Fastighetsel	53 041	53 662
	Fjärrvärme	492 620	446 287
	Vatten	83 210	79 291
	Sophämtning	67 011	59 179
	Reparationer och underhåll	1 001 423	182 107
	OVK	19 940	0
	Kabel-TV	29 950	29 336
	Övriga driftskostnader	22 676	39 232
	Försäkring	54 886	45 878
	Fastighetsskatt	147 219	146 185
	Summa driftkostnader	2 064 535	1 182 169
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	62 489	61 440
	Revisionsarvode	26 811	23 262
	IT-tjänster	806	710
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	81 120	80 823
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	35 716	24 452
	Summa övriga externa kostnader	206 942	190 687

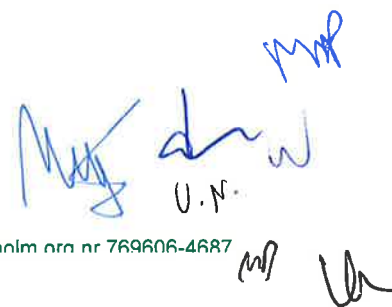
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "U.N.", "MP", and "W".

Handwritten initials "MP" and "W" in blue ink.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
	Ingående avskrivningar	-6 648 078	-6 147 954
	Årets avskrivningar	-500 124	-500 124
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 148 202	-6 648 078
	Utgående redovisat värde	53 663 910	54 164 034
	Redovisat värde byggnader	36 959 608	37 459 732
	Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
	Summa redovisat värde	53 663 910	54 164 034
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 438 000	94 438 000
	varav byggnader:	39 066 000	39 066 000
Not 6	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	86 240	32 288
	Försäljningar/utrangeringar	0	53 953
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 240	86 241
	Ingående avskrivningar	-3 271	-1 545
	Årets avskrivningar	-1 725	-1 726
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 996	-3 271
	Utgående redovisat värde	81 245	82 970
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	67 715	37 299
	Övr förutbet kostn o uppl int	20 368	18 716
	Kabel TV	7 658	7 486
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 741	63 501



NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	13 500 000	13 500 000
	Summa långfristiga skulder	13 500 000	13 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-06-28	0,70		2 000 000
SEB		0,80		5 500 000
SEB		0,80		6 000 000
Summa			0	13 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				13 500 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	193 493	203 700
	Upplupna utgiftsräntor	3 534	3 544
	Upplupen kostnad revision	23 000	19 000
	Upplupen kostnad fjärrvärme	62 343	65 578
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	33 427	35 321
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 797	327 143

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature, possibly "Muy", with "0 N." written below it.
Other initials include "MR" at the top right, "MD" at the bottom, and "CL" at the bottom right.

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2019-05-10



Martin Parnell



Antonia Balazs



Ulf C Nilsson



Linda Olsson

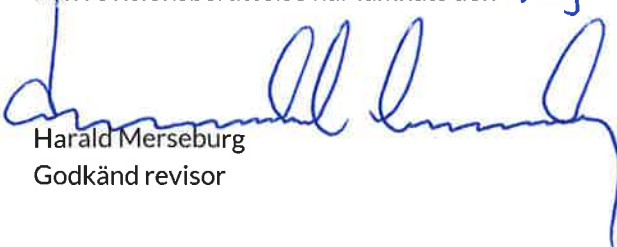


Victor Kjellström



Mattias Dahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2019.



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 2018.

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 2018-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 2018 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 *Revisorers 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

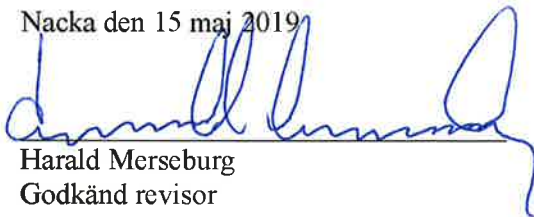
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2019



Harald Merseburg
Godkänd revisor