



Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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
Rensat cykelförrådet	2019
Klottersanering	2019
Alpins dörr vid Atlasgatan målades i samma färg som cykelförrådets	2019
Ordnat med mjukstängande dörrar på cykelförråd och tvättstugedörr	2019
Kontakt med Anticimex för att förebygga råttor i Atlasområdet	2019
Tagit bort parabol på tak	2019
Ärende med bostadsrättsinnehavare om byte av fönster samt bygglov och Miljönämndens frågor kring detta	2019
Genomgång värmeekonomi i huset samt intag av offert för ev förbättringsarbete	2019
Påbörjat visst arbete med framtida fasadrenovering	2019
Vattenskada i bostadsrättslägenhet som gick ner flera våningar och omfattade viss lokal	2019
Elöversyn hängränna	2019
Ny torktumlare och mangelduk till tvättstugan	2019
Fönsterrenovering Atlasgatan lgh samt vädringsbalkonger och lokaler	2018
Problem råttor i Atlasområdet, kontinuerlig kontakt och besök av Anticimex. Inköpt råttgiljotin med 2 -årsavtal som förhindrar inträde via avlopp	2018
OVK-besiktning	
Timer på belysning cykelrum och tvättstuga	2018
Förändring av sophantering 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
Offertförågan utskickad markläggning framför sopskåp. Samtal med Stockholm Stad i ärendet, vilket återupptas 2019	2018
Fönsterärende med bostadsrättsinnehavare Torsgatan, pågående ärende	2018
Tidigare års genomförda åtgärder, se brffoket16.se	2003-2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko 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 65. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 67. Under året har 3 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, 2020-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Parnell	ledamot/ordf.
Ulf C Nilsson	ledamot
Mattias Dahlström	ledamot
Charlotta Shelbourg	ledamot
Antonia Balazs	suppleant
Kenneth Hellem	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 4 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

Under året har föreningen genomfört en radonmätning och ett fönster är utbytt i en lägenhet på Torsgatan 27.

Föreningen har lämnat rabatt till lokalhyresgäster, men de har även erhållit ersättning från staten för delar av rabatten.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst och resultatet är bättre än resultatet för 2019. Detta beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med 2019.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat något.

I resultatet för år 2020 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 2021 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

Fönsterbyte 1 st fönster, Torsgatan	Kostnad: 55 Kkr
-------------------------------------	-----------------

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7 490 Kkr, se tabell. 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	2021	7 000
Fönsterbyte Torsgatan	2021	200
Stampolning	2021	50
Sopskåp	2021	40
Injustering värmesystem	2021	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 537 447	5 689 768	1 222 306	759 845	-2 838 678	152 602	43 523 290
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond			369 468		-369 468		
Balanseras i ny räkning					152 602	-152 602	
Årets resultat						288 013	288 013
Belopp vid årets utgång	38 537 447	5 689 768	1 591 774	759 845	-2 555 544	288 013	43 811 303

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 302	2 450	2 428	2 429	2 397
Resultat efter finansiella poster, Kkr	288	153	-453	443	-560
Soliditet, %	77	77	76	76	76
Genomsn. årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 514	4 514	4 875	4 875	4 875
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 917	13 917	13 917	13 917	13 917
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,09	1,07	0,79	0,82	1,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,74	23,51	25,16	24,92	24,70

* 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:
MP
110

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 555 544
Årets resultat	288 013
	<hr/>
	-2 267 531
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	369 468
I ny räkning överföres	-2 636 999
	<hr/>
	-2 267 531

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.

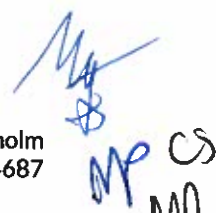

O
MP
A.D.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 302 246	2 449 893
Övriga rörelseintäkter	3	48 139	0
Summa rörelsens intäkter		2 350 385	2 449 893
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 216 648	-1 392 339
Övriga externa kostnader	5	-207 800	-263 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 849	-501 849
Summa rörelsens kostnader		-1 926 297	-2 157 394
Rörelseresultat		424 088	292 499
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-136 075	-139 897
Summa finansiella poster		-136 075	-139 897
Resultat efter finansiella poster		288 013	152 602
Årets resultat		288 013	152 602

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 663 662	53 163 786
Inventarier, verktyg och installationer	7	77 795	79 520
Summa materiella anläggningstillgångar		52 741 457	53 243 306
Summa anläggningstillgångar		52 741 457	53 243 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 526	0
Övriga fordringar		15 991	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	130 507	80 170
Summa kortfristiga fordringar		208 024	80 503
Kassa och bank		3 862 954	3 286 556
Summa omsättningstillgångar		4 070 978	3 367 059
SUMMA TILLGÅNGAR		56 812 435	56 610 365



BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 987 060	44 987 060
Yttre fond	1 591 774	1 222 306
Summa bundet eget kapital	46 578 834	46 209 366
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 055 544	-2 838 678
Årets resultat	288 013	152 602
Summa fritt eget kapital	-2 767 531	-2 686 076
Summa eget kapital	43 811 303	43 523 290
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder	10 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 000 000	0
Leverantörsskulder	77 028	148 870
Aktuell skatteskuld	46 802	28 879
Övriga skulder	44 522	21 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 780	387 999
Summa kortfristiga skulder	2 501 132	587 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 812 435	56 610 365



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	424 088	292 499
Avskrivningar	501 849	501 849
Erlagd ränta	-136 075	-139 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	789 862	654 451
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-61 526	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-65 995	15 544
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-71 842	60 084
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-14 101	94 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 398	824 739
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Förändring av likvida medel	576 398	-175 261
Likvida medel vid årets början	3 286 556	3 461 817
Likvida medel vid årets slut	3 862 954	3 286 556

MPCB
AND

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 % (fr.o.m. 2014)
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Installationer	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hyresintäkter bostäder	66 720	66 720
	Årsavgifter bostäder	1 588 499	1 586 200
	Hyresintäkt lokaler	771 551	762 716
	Rabatt lokaler	-143 929	0
	Hyresintäkt andrahandsuthyrning	11 336	9 200
	Övriga intäkter	8 069	25 057
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 302 246	2 449 893
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Erhållna statliga bidrag	48 139	0
	Summa övriga rörelseintäkter	48 139	0
Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städ	92 975	94 267
	Hissbesiktning	2 610	2 538
	Fastighetsel	42 018	54 943
	Fjärrvärme	449 123	476 351
	Vatten	100 518	133 432
	Sophämtning	60 783	65 863
	Reparationer och underhåll	122 491	194 578
	Bredband	52 431	0
	Kabel-TV	31 082	30 638
	Övriga driftskostnader	20 267	102 946
	Försäkring	63 627	60 504
	Fastighetsskatt	178 723	176 279
	Summa driftkostnader	1 216 648	1 392 339
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	66 746	65 173
	Revisionsarvode	27 564	19 777
	Konsultarvoden	0	36 738
	IT-tjänster	1 276	881
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	86 603	83 665
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	25 611	56 970
	Summa övriga externa kostnader	207 800	263 204

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
	Ingående avskrivningar	-7 648 326	-7 148 202
	Årets avskrivningar	-500 124	-500 124
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 148 450	-7 648 326
	Utgående redovisat värde	52 663 662	53 163 786
	Redovisat värde byggnader	35 959 360	36 459 484
	Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
	Summa redovisat värde	52 663 662	53 163 786
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	123 156 000 39 756 000	123 156 000 39 756 000
Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	86 240	86 240
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 240	86 240
	Ingående avskrivningar	-6 721	-4 996
	Årets avskrivningar	-1 725	-1 725
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 446	-6 721
	Utgående redovisat värde	77 794	79 519
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	77 807	39 076
	Övr förutbet kostn o uppl int	16 986	17 699
	Förutbet kostnad el	14 555	15 625
	Kabel TV	7 800	7 770
	Bredband	13 359	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 507	80 170

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändring efter 5 år	10 500 000	12 500 000
	Summa långfristiga skulder	10 500 000	12 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-12-28	0,39		2 000 000
SEB	2027-05-28	1,05		5 500 000
SEB	2027-05-28	1,05		5 000 000
Summa			0	12 500 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Lån för villkorsändring under 2021				-2 000 000
Summa långfristiga skulder				10 500 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	207 653	209 777
	Upplupna utgiftsräntor	4 632	4 575
	Upplupen kostnad revision	23 300	19 000
	Upplupen kostnad fjärrvärme	59 858	61 551
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	37 337	93 096
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 780	387 999

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
	Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

NOTER

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av Covid-19 pandemin följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato påverkats genom minskade intäkter för uthyrning av sina lokaler.

Stockholm 2021-05-26


Martin Parnell

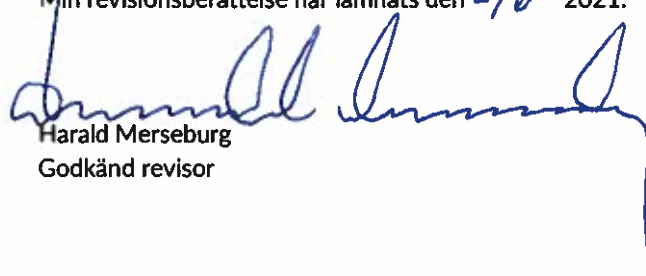

Ulf Nilsson
ANTONIA BALAZS

ERSÄTTER ULF NILSSON


Mattias Dahlström


Charlotta Shelborg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2021.


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 2020.

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 2020-12-31 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 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. Risken 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 2020 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 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

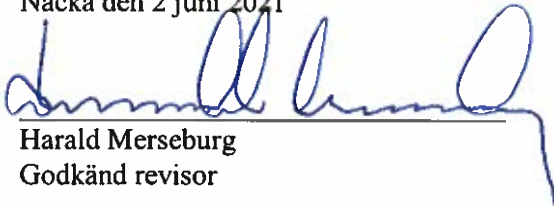
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2 juni 2021



Harald Merseburg
Godkänd revisor