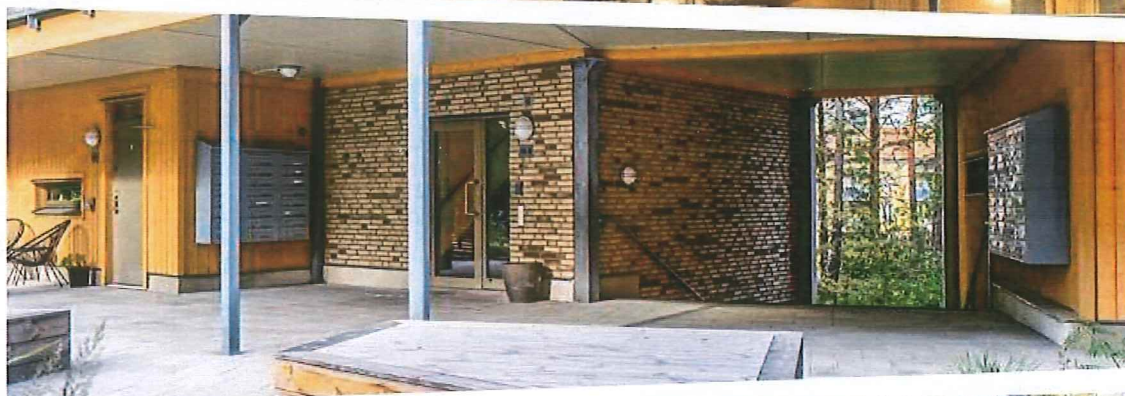


# Årsredovisning

Brf Loftet

Org.nr: 769632-5740

## 2022



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Loftet i samarbete med  
Persson & Bergström Förvaltning AB - [www.pbforvaltning.se](http://www.pbforvaltning.se)



Styrelsen för Brf Loftet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Loftet registrerades hos Bolagsverket 2016-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2017-11-21 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-09-26. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Skärkarlen 4 med adress Wergelandsgatan 46 A-Y, 168 48 Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten har föreningen uppfört ett flerbostadshus i 6 plan inkl vind. Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB för uppförandet av flerbostadshuset. Totalentreprenaden godkändes 2018-05-15. Garantitiden för totalentreprenaden är 5 år och gäller till och med den 2023-05-15. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 139 650 000 kronor. Flerbostadshuset innehåller 54 st bostadslägenheter och 10 st parkeringsplatser.

### Taxeringsuppgifter 2022:

Värdeår:	2018
Typ av taxeringsenhet:	320 Hyreshusenhet, bostäder
Taxeringsvärde mark:	15 400 000 kr
Taxeringsvärde byggnad:	43 000 000 kr
Taxeringsvärde:	58 400 000 kr

För fastigheter med värdeår 2018 utgår ingen kommunal avgift/fastighetsskatt för inkomståren 2019-2033. Därefter utgår kommunal avgift/fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem. Därutöver finns en värmepump för återvinning av energin från fastigheten frånluftsventilation.

### Lägenheter och parkeringar

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 10 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rum och kokvrå	22 st	704 kvm
1 rum och kök	32 st	<u>1 024 kvm</u>
Total bostadsarea uppgår till		1 728 kvm

### Teknisk status

Föreningens byggnad är uppförd 2018 och tekniska statusen är i nyskick. Föreningen har för närvarande inga planerade underhållsarbeten.

Följande underhåll har genomförts.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Förstärkt skalskydd (brytskydd till dörrar)	2021

### Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning (administration)  
Fastighetsskötsel, jour, städning och mark/snö  
Trädgårdsskötsel  
Kabel-TV och bredband  
Service hissar  
Mättjänst avtal varmvattenförbrukning  
Elhandel  
Elnät  
Vatten och avlopp  
Fjärrvärme  
Renhållning

#### Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB  
Persson & Bergström Förvaltning AB  
Wahlings Installationservice AB  
Sjölanders mark & trädgård AB  
Ownit Broadband AB  
Kone AB  
Infometric AB  
Fortum Markets AB  
Ellevio AB  
Stockholm Vatten och Avfall  
Stockholm Exergi AB  
Stockholm Vatten och Avfall

### Medlemsinformation

#### Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.  
Under året har 10 st överlåtelser av bostadsrätt skett i sin helhet.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2022-01-01:	66 st
Nya medlemmar under året:	12 st
Avgående medlemmar under året:	-13 st
Antal medlemmar 2022-12-31:	65 st

#### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Joacim Säll	Ledamot och ordförande
Tintin Persson	Ledamot
Wilhelm Åkesson	Ledamot
Josefine Bergström	Ledamot
Erik Norén	Suppleant
Elisabeth Edvinsson	Suppleant
Tommy Falk	Suppleant

#### Revisor

Till revisor på stämman valdes Jonas Svensson, Ernst och Young AB.

### Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Anna Nevalennaya.

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022.  
Styrelsen har under året avhållit 10 st protokolförda möten.

### Händelser under räkenskapsåret

#### Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes den 1 april 2022 med 600 kr/mån/lgh. Styrelsen har efter verksamhetsårets utgång beslutat om att årsavgifterna skall höjas med 8% from 1 april 2023.

### Händelser efter räkenskapsåret

#### Förvaltningsavtal

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång sagt upp samtliga gällande förvaltningsavtal med Wahlings Installationservice AB till upphörande den 30 april 2023. Nytt avtal för dessa tjänster har från och med 1 maj 2023 tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

### Resultatsammanfattning

#### Föreningens resultat

Resultatet är ca -437 kkr (föregående år ca -562 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 125 kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med -802 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

#### Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 22 262 kkr. Föreningen har under verksamhetsåret amorterat på lånen med ca -113 kkr. Föreningens medelränta under verksamhetsåret har varit ca 1,96%. Föreningens belåningsgrad uppgår till 12.883 kr per kvm bostadsrättsyta.

#### Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 1 184 kkr. Vid årets utgång var kassan ca 1 361 kkr. Föreningens kassa har således ökat under verksamhetsåret med ca 177 kkr.

#### Indirekt nettoskuldsättning

Föreningens indirekta nettoskuldsättning har beräknats enligt följande.

Långfristiga skulder	7 581 667 kr
<u>Kortfristiga skulder</u>	<u>14 679 988 kr</u>
Räntebärande skulder	22 261 655 kr
Kortfristiga fordringar	46 395 kr
<u>Likvida medel</u>	<u>1 360 843 kr</u>
Räntebärande tillgångar	1 407 238 kr

Föreningens nettoskuldsättning = (22 261 655 kr - 1 407 238 kr) = 21 232 955 kr

Beloppet av varje bostadsrätts indirekta skuldsättning i föreningen är beräknade och finns att tillgå i mäklarbild. Denna mäklarbild finns tillgänglig för varje medlem genom inloggning med bl a bankID i

www.boportal.nu . I boportalen heter rapporten Brf information vilket är detsamma som mäklarbild.  
Flerårsöversikt

(Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 716	1 768	1 689	1 648
Resultat efter finansiella poster	-437	-562	-497	-507
Soliditet (%)	83,0	83,0	83,3	83,4

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 005 000	427 001	-1 630 400	-561 633	115 239 968
Avsättning till yttre rep.fond		123 397	-685 030	561 633	0
Årets resultat				-436 642	-436 642
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 005 000</b>	<b>550 398</b>	<b>-2 315 430</b>	<b>-436 642</b>	<b>114 803 326</b>

### Resultatdisposition

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 315 430
årets förlust	-436 642
	<b>-2 752 072</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttrefond	123 397
i ny räkning överföres	-2 875 469
	<b>-2 752 072</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 716 424	1 740 087
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 716 424</b>	<b>1 740 087</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8, 9	-853 731	-878 007
Övriga externa kostnader	10	-222 358	-209 945
Personalkostnader	11	-71 201	-70 967
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-802 200	-802 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 949 490</b>	<b>-1 961 119</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-233 066</b>	<b>-221 032</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-203 585	-340 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 576</b>	<b>-340 601</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-436 642</b>	<b>-561 633</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-436 642</b>	<b>-561 633</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	136 035 281	136 837 481
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 035 281</b>	<b>136 837 481</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 035 281</b>	<b>136 837 481</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	5 909
Övriga fordringar	15	13 957	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 438	40 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 395</b>	<b>45 942</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 360 843	1 184 354
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 360 843</b>	<b>1 184 354</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 407 238</b>	<b>1 230 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 442 519</b>	<b>138 067 777</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		117 005 000	117 005 000
Fond för yttre underhåll		550 398	427 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 555 398</b>	<b>117 432 001</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 315 430	-1 630 400
Årets resultat		-436 642	-561 633
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 752 072</b>	<b>-2 192 033</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 803 326</b>	<b>115 239 968</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	16		
	17	7 581 667	22 261 656
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 581 667</b>	<b>22 261 656</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		14 679 988	113 728
Leverantörsskulder		90 744	162 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	286 794	290 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 057 526</b>	<b>566 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 442 519</b>	<b>138 067 777</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I årets årsredovisning har noterna förtydligats, gentemot tidigare år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/förstå hur föreningens intäkter/kapital har använts.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående: Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
---------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

#### Not 2 Hyror

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	9 641
Hysesintäkter, p-platser	52 796	52 374
	<b>52 796</b>	<b>62 015</b>

#### Not 3 Årsavgifter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 581 161	1 577 467
Årsavgifter, tillägg	82 519	100 656
	<b>1 663 680</b>	<b>1 678 123</b>

#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Öresutjämning	-52	-52
	<b>-52</b>	<b>-52</b>

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	65 290	76 606
Trädgårdsskötsel	18 900	21 157
Snöröjning och sandning	88 905	94 549
Städning	64 390	43 188
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	18 270	32 426
Serviceavtal, hissanläggningar	46 340	27 283
	<b>302 095</b>	<b>295 209</b>

#### Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2022	2021
Reparation av gemensamma utrymmen	25 447	67 052
Reparation av installationer	7 492	3 648
Reparation av yttertak	14 093	0
Reparationer övrigt	-4 457	8 926
	<b>42 575</b>	<b>79 626</b>

#### Not 7 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen	12 849	0
Periodiskt underhåll, övrigt	9 737	0
	<b>22 586</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Taxebundna kostnader

	2022	2021
El	143 793	109 854
Uppvärmning (värme)	112 987	99 588
Vatten och avlopp	85 419	93 494
Avfall	23 234	18 286
	<b>365 433</b>	<b>321 222</b>

**Not 9 Övriga driftkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringskostnader	37 941	36 974
Bevakningskostnader	0	5 726
Kabel-TV (kollektivt)	0	139 249
Kabel-TV och internet (kollektivt)	83 100	0
	<b>121 041</b>	<b>181 949</b>

**Not 10 Övriga externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk administrativ förvaltning	52 335	51 256
Teknisk förvaltning	88 065	86 248
Förbrukningsmaterial	7 871	4 269
Data kommunikation ( fastighet)	4 449	4 436
Avgifter för juridiska åtgärder	-7 125	14 250
Kreditupplysning	250	0
Revisionsarvode - externt	48 250	28 125
Övriga förvaltningskostnader	3 940	11 125
Bankkostnader	2 398	7 533
Övriga externa tjänster	21 095	0
Övriga finansiella kostnader	830	2 704
	<b>222 358</b>	<b>209 946</b>

**Not 11 Arvoden**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelse arvoden	54 000	54 000
Sociala kostnader	17 201	16 967
<b>Totala arvoden</b>	<b>71 201</b>	<b>70 967</b>

**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	9	0
	<b>9</b>	<b>0</b>

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, fastighetslån	203 585	340 601
	<b>203 585</b>	<b>340 601</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	96 650 000	96 650 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 650 000</b>	<b>96 650 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 812 319	-2 010 319
Årets avskrivningar	-802 000	-802 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 614 319</b>	<b>-2 812 319</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 035 681</b>	<b>93 837 681</b>

Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	13 200 000
	<b>58 400 000</b>	<b>42 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	93 035 281	94 639 681
Bokfört värde mark	43 000 000	43 000 000
	<b>136 035 281</b>	<b>137 639 681</b>

#### Not 15 Hyresfordringar och övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	15 984	15 563
Ownit	14 904	23 220
Handelsbanken	1 550	1 250
Skattekonto	8 419	0
Momsfordran	5 538	0
Hyresfordringar	0	5 909
	<b>46 395</b>	<b>45 942</b>

#### Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Danske bank 579055 1,75% villkorsändr 2023-08-31	7 098 321	7 212 051
Stadshypotek 702017 0,48% villkorsändr 2023-09-30	7 581 667	7 581 667
Stadshypotek 702018 0,55 % villkorsändr 2024-09-30	7 581 667	7 581 667
Kortfristig del av lång skuld som förfaller 1 år från balansdagen	-14 679 988	-113 728
	<b>7 581 667</b>	<b>22 261 657</b>
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen 21 693 015 kr		

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 745 000	22 745 000
	<b>22 745 000</b>	<b>22 745 000</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	2 744	2 406
Föraviserade avgifter	128 665	127 913
Ränta	348	354
Ellevio	6 577	16 242
Stockholm vatten	32 710	23 543
Övriga serviceavtal	0	4 258
Aukustisk miljö	0	15 925
Handelsbanken	124	520
Wiab	6 856	2 638
Styrelsearvode	70 967	70 967
Revisionsarvode	37 803	25 500
	<b>286 794</b>	<b>290 266</b>

**Not 19 Händelser efter balansdagen**

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 8 % från den 1 april 2023

Stockholm 2023-05-05



Joacim Säll  
Ledamot och ordförande



Tintin Persson  
Ledamot



Wilhelm Åkesson  
Ledamot



Josefin Bergström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ernst & Young AB



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557491978718

## Dokument

### ÅR Brf Loftet 2022 ORG

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-05-03 08:16:21 CEST (+0200) av Willy

Nolvall (WN)

Färdigställt 2023-05-05 13:57:21 CEST (+0200)

## Initierare

### Willy Nolvall (WN)

Persson & Bergström Förvaltning AB

willy.nolvall@pbforvaltning.se

+460102070369

## Signerande parter

### Joacim Säll (JS1)

Personnummer

joacim.sall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM SÄLL"

Signerade 2023-05-03 21:10:23 CEST (+0200)

### Tintin Persson (TP)

Personnummer

tintinperssonkontakt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINTIN PERSSON"

Signerade 2023-05-03 08:50:20 CEST (+0200)

### Wilhelm Åkesson (WÅ)

Personnummer: \_\_\_\_\_

wilhelmakesson@gmail.com



### Josefin Bergström (JB)





Personnummer: \_\_\_\_\_

bergstromjosefin@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557491978718

 <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILHELM ÅKESSON" Signerade 2023-05-03 08:21:41 CEST (+0200)</p>	 <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFIN BERGSTRÖM" Signerade 2023-05-03 08:44:34 CEST (+0200)</p>
<p>Jonas Svensson (JS2) Personnummer . jonas.svensson@se.ey.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON" Signerade 2023-05-05 13:57:21 CEST (+0200)</p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Loftet, org.nr 769632-5740

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loftet för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Loftets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Loftet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 bolagets 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Loftet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Loftet enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uppsala, den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JONAS SVENSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-05-05 11:58:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: 00BVE-4WCFG-4WYFZ-ONTDW-HYK8Y-KWYFE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>