

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Lokföraren  
Org nr: 769611-3203



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекретерare  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....



---

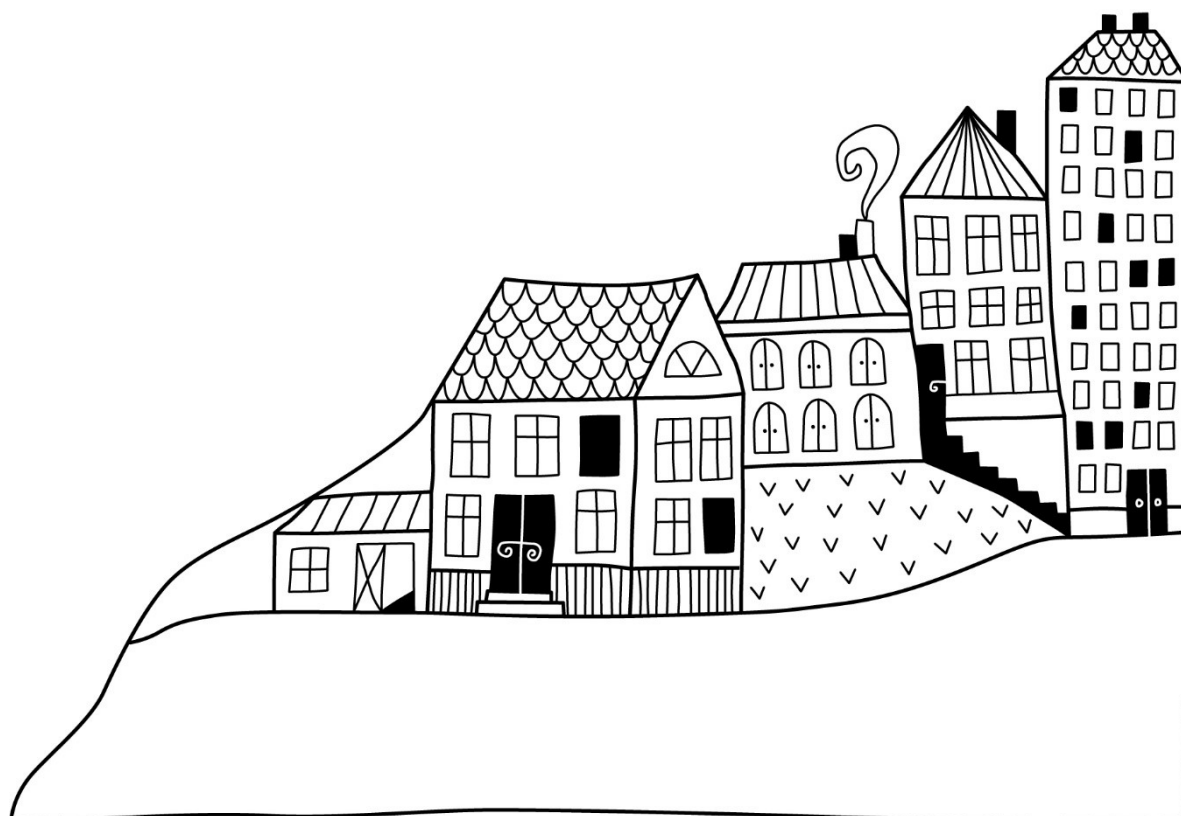
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lokföraren får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-10.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av högre driftskostnader detta år än föregående år. Under året har föreningen gjort en punktamortering om 500 tkr med föreningens egna likvida medel och har därmed löst ett av de lån som föreningen hade vid årets början. Amorteringar påverkar inte årets resultat utöver minskade räntekostnader på kvarvarande lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och ger full kostnadstäckning innan avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 495% till 278%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1 839% till 1 984%.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 254 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 150 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokföraren 8 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter och 3 lokaler varav en hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Korsgatan 8 A och B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar Nord AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	7
4 rum och kök	1



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	4
Antal p-platser	9

Total tomtarea 1 209 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 767 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 767 m<sup>2</sup>

**Lokaler hyresrätt** 391 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 391 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 237 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 237 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och bedöms av styrelsen att fortfarande vara aktuell. Underhållsplanen visar ett underhållsbehov på 2 956 tkr för de närmsta 10 åren, vilket motsvarar en kostnad på 296 tkr/år. För de närmaste 30 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 8 832 tkr, vilket motsvarar en årlig kostnad på 294 tkr. Avsättning till underhållsfond har för verksamhetsåret skett med 271 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2020-2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jimmy Törnecrantz	Ordförande	2024
Markus Lindahl	Sekreterare	2024
Andreas Bergström	Vice ordförande	2024
Michelle Gustafsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joakim Norman	Suppleant	2024
Nicklas Elvin	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Anna Pehrsson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Hugosson	2024
Madelene Bergström	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

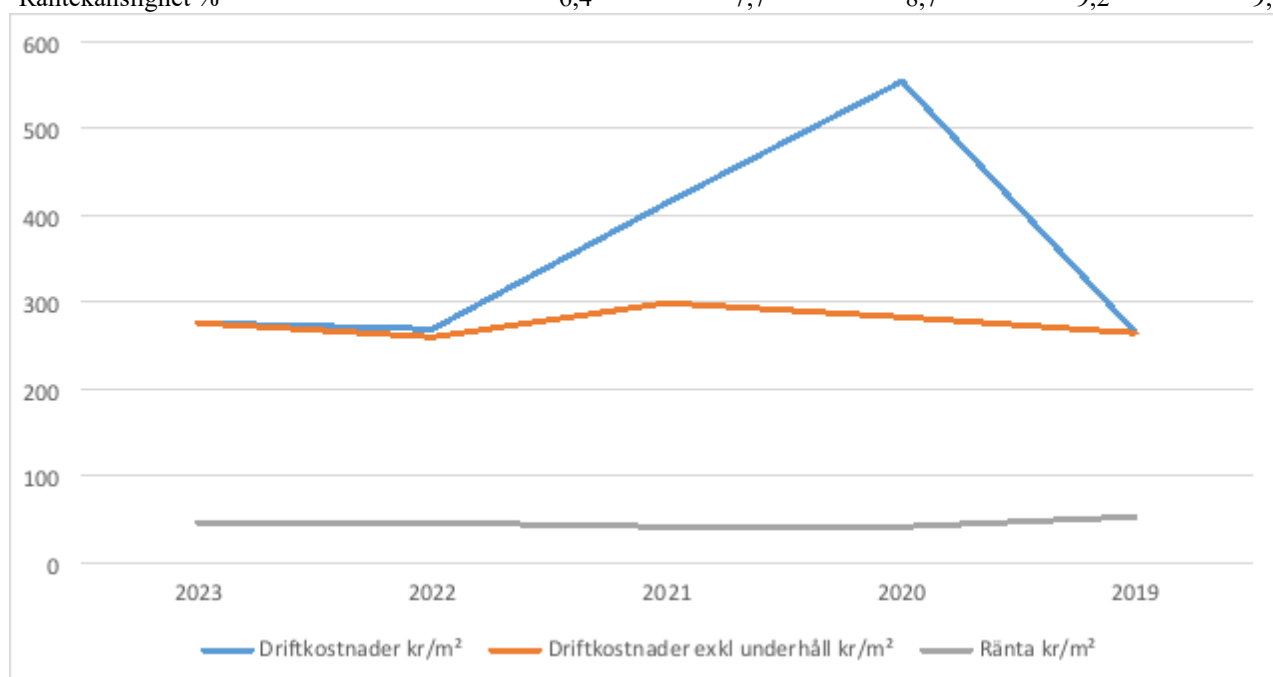
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	738	723	707	709	698
Resultat efter finansiella poster	102	134	-124	-220	-19
Soliditet %	68	64	64	55	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	74	72	65	63	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	712	684	609	580	563
Energikostnad kr/kvm	166	151	150	143	141
Sparande kr/kvm	219	258	139	213	115
Skuldsättning kr/kvm	3 015	3 472	3 498	3 524	3 550
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 551	5 242	5 281	5 320	5 360
Räntekänslighet %	6,4	7,7	8,7	9,2	9,5



## Förklaring till nyckeltal

**Nettoomsättning:** Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 582 000	1 714 000	921 684	-828 908	133 765
Disposition enl. årsstämmobeslut				133 765	-133 765
Reservering underhållsfond			271 000	-271 000	
Årets resultat					101 816
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 582 000</b>	<b>1 714 000</b>	<b>1 192 684</b>	<b>-966 143</b>	<b>101 816</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-695 143
Årets resultat	101 816
Årets fondreservering enligt stadgarna	-271 000
<b>Summa</b>	<b>-864 326</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 864 326

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	737 796	723 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 792	1 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>741 588</b>	<b>724 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-319 226	-312 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 491	-63 336
Personalkostnader	Not 6	-12 182	-32 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-151 812	-151 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-591 711</b>	<b>-559 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 877</b>	<b>164 948</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 392	20 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-52 452	-51 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 060</b>	<b>-31 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 816</b>	<b>133 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 816</b>	<b>133 765</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 905 000	8 043 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	249 918	263 723
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 154 918</b>	<b>8 306 730</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 154 918</b>	<b>8 306 730</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	-778
Övriga fordringar	Not 13	3 777	3 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	24 401	23 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 178</b>	<b>26 189</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 057 605	3 364 856
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 057 605</b>	<b>3 364 856</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 085 783</b>	<b>3 391 045</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 240 700</b>	<b>11 697 775</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 296 000	7 296 000	
Fond för yttre underhåll	1 192 684	921 684	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 488 684</b>	<b>8 217 684</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-966 143	-828 908	
Årets resultat	101 816	133 765	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-864 326</b>	<b>-695 143</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 624 357</b>	<b>7 522 541</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 507 682	3 490 807
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 507 682</b>	<b>3 490 807</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	983 125	530 000
Leverantörsskulder	Not 17	47 973	37 676
Skatteskulder	Not 18	1 844	1 144
Övriga skulder	Not 19	7 260	3 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	68 459	111 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 108 661</b>	<b>684 427</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 240 700</b>	<b>11 697 775</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	101 816	133 765
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	151 812	151 812
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>253 629</b>	<b>285 577</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 989	-9 334
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-28 891	-22 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>222 749</b>	<b>254 193</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-530 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-530 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-307 251</b>	<b>224 193</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 364 856</b>	<b>3 140 663</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 057 605</b>	<b>3 364 856</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar, Tak	Linjär	40
Standardförbättringar, Ventilation	Linjär	25
Ombyggnation, lokal/ källare	Linjär	30
Ombyggnation, lokal/ källare	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	545 844	524 856
Hyror, lokaler	253 956	245 422
Hyror, garage	26 400	24 000
Hyror, p-platser	32 400	29 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-111 804	-95 970
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 000	-4 950
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>737 796</b>	<b>723 058</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar	3 676	1 428
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	120	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 792</b>	<b>1 607</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	0	-13 128
Reparationer	0	-19 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 400	-29 700
Försäkringspremier	-21 286	-19 589
Snö- och halkbekämpning	-37 139	-21 682
Vatten	-46 179	-42 678
Fastighetsel	-17 717	-16 829
Uppvärmning	-128 318	-114 826
Sophantering och återvinning	-18 755	-14 954
Förvaltningsarvode drift	-19 432	-18 746
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-319 226</b>	<b>-312 069</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 275	-38 516
Arvode, yrkesrevisorer	-26 542	-16 862
Övriga förvaltningskostnader	-1 219	0
Kreditupplysningar	-201	-325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	0
Kontorsmateriel	-271	-563
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 600	-4 971
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-108 491</b>	<b>-63 336</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	7 500	-7 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 000	-1 000
Sociala kostnader	-2 682	-8 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-12 182</b>	<b>-32 500</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-112 699	-112 699
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 309	-25 309
Avskrivning Installationer	-13 805	-13 805
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-151 812</b>	<b>-151 812</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 260	19 496
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	1 043
Övriga ränteintäkter	96	7
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 392</b>	<b>20 546</b>





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-52 452	-51 729
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-52 452</b>	<b>-51 729</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 243 695	6 243 695
Mark	2 677 979	2 677 979
Tillkommande utgifter	992 183	992 183
Markanläggning	10 626	10 626
	<b>9 924 483</b>	<b>9 924 483</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 924 483</b>	<b>9 924 483</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 621 795	-1 509 096
Tillkommande utgifter	-249 055	-223 747
Markanläggningar	-10 626	-10 626
	<b>-1 881 476</b>	<b>-1 743 469</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-112 699	-112 699
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 309	-25 309
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-138 008</b>	<b>-138 008</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 019 484**      **-1 881 477****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 905 000**      **8 042 997****Varav**

Byggnader	4 509 201	4 621 890
Mark	2 677 979	2 677 979
Tillkommande utgifter	717 820	743 128
Markanläggningar	0	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	13 786 000	13 786 000
Lokaler	1 451 000	1 451 000

**Totalt taxeringsvärde****15 237 000**      **15 237 000***varav byggnader**9 898 000*      *9 898 000**varav mark**5 339 000*      *5 339 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	380 323	380 323
	<b>380 323</b>	<b>380 323</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>380 323</b>	<b>380 323</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-116 600	-102 794
	<b>-116 600</b>	<b>-102 794</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-13 805	-13 805
	<b>-13 805</b>	<b>-13 805</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-130 405	-116 600
	<b>-130 405</b>	<b>-116 600</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>249 918</b>	<b>263 723</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	249 918	263 723

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 528	-778
Kundfordringar	1 528	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>-778</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 777	3 681
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 777</b>	<b>3 681</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 439	4 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 961	18 319
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 401</b>	<b>23 286</b>



**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (avslutat konto under 2023)	0	250 311
Transaktionskonto	3 057 605	3 114 545
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 057 605</b>	<b>3 364 856</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 490 807	4 020 807
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000	-30 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-973 125	-500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 507 682</b>	<b>3 490 807</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-12-01	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-30	993 125,00	0,00	20 000,00	973 125,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-03-30	1 060 182,00	0,00	0,00	1 060 182,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2027-09-30	1 467 500,00	0,00	10 000,00	1 457 500,00
<b>Summa</b>			<b>4 020 807,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530 000,00</b>	<b>3 490 807,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 973 125 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	28 257	21 628
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 715	16 048
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>47 973</b>	<b>37 676</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 844	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	29 700
Debiterad preliminärskatt	0	-28 556
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 844</b>	<b>1 144</b>



**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga skulder	1 528	0
Skuld för moms	5 732	3 947
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 260</b>	<b>3 947</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	0	600
Upplupna driftskostnader	917	5 040
Upplupna elkostnader	1 633	1 612
Upplupna värmekostnader	18 759	17 411
Upplupna styrelsearvoden	0	32 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	47 151	54 497
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>68 459</b>	<b>111 660</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 237 000	4 237 000

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jimmy Törnecrantz

\_\_\_\_\_  
Markus Lindahl

\_\_\_\_\_  
Andreas Bergström

\_\_\_\_\_  
Michelle Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Anna Pehrsson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Lokföraren

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Lokföraren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516090424





## Dokument

<p>Årsredovisning 2023 utkast Huvuddokument 26 sidor Startades 2024-04-25 08:46:26 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2024-05-13 15:42:44 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Lokföraren Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
--	---

## Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Andreas Bergström (AB) borka9@hotmail.com +46706054069</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS BERGSTRÖM" Signerade 2024-04-25 08:47:01 CEST (+0200)</p>	<p>Jimmy Törnecrantz (JT) jimmybrflokforaren@gmail.com +46703153471</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jimmy Leif Micael Törnecrantz" Signerade 2024-04-26 06:53:06 CEST (+0200)</p>
<p>Markus Lindahl (ML) markuslindahl@gmail.com +46730419683</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKUS LINDAHL" Signerade 2024-04-25 13:44:00 CEST (+0200)</p>	<p>Michelle Gustafsson (MG) michelle.m.gustafsson@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Michelle Magdalena Gustafsson" Signerade 2024-05-02 18:53:31 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557516090424

Anna Pehrsson (AP)  
a.pehrsson80@gmail.com  
+46706920059



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA PEHRSSON"  
Signerade 2024-05-13 13:37:04 CEST (+0200)*

Benjamin Henriksson (BH)  
benjamin.henriksson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-05-13 15:42:44 CEST (+0200)*

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 föreningsstämman i Brf Lokföraren, org. nr 769611-3203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens 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 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 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 en förening 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lokföraren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Anna Pehrsson  
Förtroendevald revisor

