

# Årsredovisning 2024

## Brf Loket 8

769606-8225



Bye0ZSmER1I-BybCWSQVA1x

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Locket 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Locket 8. Fastigheten är ett flerbostadshus på adress Sankt Eriksplan 13. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1985.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 46 kvm och 19 bostadsrätter om 1 127 kvm, totalt bostadsyta är 1 173 kvm. Föreningen har även 3 lokaler och 2 förråd om totalt 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 369 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Mikael Green     | Ordförande      |
| Emelie Fällman   | Styrelseledamot |
| Jesper Börjesson | Styrelseledamot |
| Ylva Lövgren     | Styrelseledamot |

### Valberedning

Föreningen har inte valt någon valberedning.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

### Revisorer

Till revisor har föreningen valt Daniel Modig.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                             |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Fjärrvärmecentral                                                                           |
| 2021-2022 | ● | Fasad- och balkongrenovering                                                                |
| 2020      | ● | OVK samt radonmätning<br>Genomgång, filmning och rengöring av stammar<br>Soprum, renovering |
| 2019      | ● | Energideklaration<br>Fönsterrenovering mot gatan<br>Byte av värmerör                        |
| 2018      | ● | Tvättstuga, renovering                                                                      |
| 2017      | ● | Skorsten, renovering av toppar                                                              |
| 2016      | ● | Filmning av stammar                                                                         |
| 2015      | ● | Trapphus, renovering                                                                        |
| 2014      | ● | Personhiss, renovering<br>Värmekabel i hängrännor                                           |
| 2013      | ● | Trapphus, el<br>Varuhiss, renovering<br>Snörasskydd                                         |
| 2010-2012 | ● | Takrenovering, målning och skifferläggning                                                  |
| 2010      | ● | Stamspolning<br>Fasadmålning mot gatan, bv                                                  |

### Avtal med leverantörer

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB                                   |
| El                    | Ellevio AB och Fortum                         |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi                              |
| Sophantering          | Stockholm Vatten AB & Ragn-sells Recycling AB |
| Teknisk förvaltning   | Nabo                                          |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. En stor anledning till årets underskott beror på att föreningen har installerat en ny fjärrvärmecentral till en kostnad av ca 299 tkr under verksamhetsåret. I årets resultat ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens största kostnadsposter är uppvärmning och räntekostnader där räntekostnader har ökat ytterligare från föregående år. I december valde föreningen att binda två av sina lån på 1 år till en ränta om 2,74% samt amortera 500 tkr.

Tittar man närmare på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde vilket till stor del beror på att föreningen gjort en amortering på 500 tkr under verksamhetsåret. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under verksamhetsåret har föreningen haft en tvist gällande olovlig andrahandsuthyrning, vilket resulterade i en förlikning med medlemmen. Tvisten medförde en kostnad på 48 tkr och en intäkt genom förlikningsavtalet på 38 tkr.

### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 maj 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 460 497  | 1 349 524  | 1 238 100  | 1 174 078  |
| Resultat efter fin. poster                         | -346 175   | -88 323    | -3 840 917 | -2 251 223 |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 69         | 66         | 69         |
| Yttre fond                                         | 436 610    | 179 610    | 834 741    | 1 078 393  |
| Taxeringsvärde                                     | 59 870 000 | 59 870 000 | 59 870 000 | 54 404 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 728        | 690        | 637        | 601        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 56,2       | 57,2       | 57,9       | 57,7       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 994      | 10 437     | 11 768     | 10 881     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 227      | 8 592      | 9 688      | 8 958      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 196        | 177        | 35         | -1 108     |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 27         | 33         | 49         | 27         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 165        | 149        | 134        | 139        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 26         | 29         | 23         | 21         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 218        | 211        | 206        | 187        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,89       | 2,27       | 1,04       | 0,58       |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,73      | 15,12      | 18,47      | 18,12      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Justerat för avskrivningar och årets planerade underhåll är vinsten i nivå med underhållsplanen.

## Förändringar i eget kapital

|                            | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|----------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                   | 34 345 276        | -                                            | -                               | 34 345 276        |
| Fond, yttre<br>underhåll   | 179 610           | -                                            | 257 000                         | 436 610           |
| Direkt<br>kapitaltillskott | 246 563           | -                                            | -                               | 246 563           |
| Balanserat resultat        | -8 262 624        | -88 323                                      | -257 000                        | -8 607 947        |
| Årets resultat             | -88 323           | 88 323                                       | -346 175                        | -346 175          |
| <b>Eget kapital</b>        | <b>26 420 502</b> | <b>0</b>                                     | <b>-346 175</b>                 | <b>26 074 327</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 607 947        |
| Årets resultat      | -346 175          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-8 954 122</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 257 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -298 590          |
| Balanseras i ny räkning              | -8 912 532        |
|                                      | <b>-8 954 122</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 460 497         | 1 349 524         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -2                | 10 570            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 460 496</b>  | <b>1 360 094</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -956 851          | -681 216          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -145 771          | -78 062           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -78 851           | -78 851           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -315 385          | -330 948          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 496 858</b> | <b>-1 169 078</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-36 363</b>    | <b>191 016</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |               | 23 541            | 4 446             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -333 353          | -283 785          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-309 812</b>   | <b>-279 339</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-346 175</b>   | <b>-88 323</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-346 175</b>   | <b>-88 323</b>    |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 36 964 796 | 37 263 573 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 75 437     | 92 045     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 37 040 233 | 37 355 618 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 37 040 233 | 37 355 618 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 0          | 3 142      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 17 230     | 15 516     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 38 204     | 33 913     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 55 434     | 52 571     |
| Kortfristiga placeringar                     |     |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     | 16  | 53         | 53         |
| Summa kortfristiga placeringar               |     | 53         | 53         |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 523 565    | 1 068 552  |
| Summa kassa och bank                         |     | 523 565    | 1 068 552  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 579 052    | 1 121 176  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 37 619 285 | 38 476 794 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 34 345 276        | 34 345 276        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 436 610           | 179 610           |
| Direkt kapitaltillskott                      |        | 246 563           | 246 563           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>35 028 449</b> | <b>34 771 449</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -8 607 947        | -8 262 624        |
| Årets resultat                               |        | -346 175          | -88 323           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-8 954 122</b> | <b>-8 350 947</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>26 074 327</b> | <b>26 420 502</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 28 140            | 28 140            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>28 140</b>     | <b>28 140</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 11 263 000        | 11 763 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 38 128            | 33 358            |
| Skatteskulder                                |        | 3 469             | 7 772             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 19 766            | 30 294            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 192 454           | 193 728           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 516 817</b> | <b>12 028 152</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>37 619 285</b> | <b>38 476 794</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-36 363</b>   | <b>191 016</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 315 385          | 330 948           |
|                                                                                 | <b>279 023</b>   | <b>521 964</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 23 541           | 4 446             |
| Erlagd ränta                                                                    | -336 382         | -281 766          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-33 819</b>   | <b>244 644</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -2 863           | -11 378           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -8 306           | -8 871            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-44 987</b>   | <b>224 395</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -500 000         | -1 500 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-500 000</b>  | <b>-1 500 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-544 987</b>  | <b>-1 275 605</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 068 552</b> | <b>2 344 157</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>523 565</b>   | <b>1 068 552</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Locket 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnad                 | 1 %      |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 5 %  |
| Installationer          | 4 - 10 % |
| Om- och tillbyggnad     | 2 %      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 783 936          | 741 326          |
| Hysesintäkter, bostäder | 81 508           | 77 844           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 509 664          | 479 745          |
| Bredband                | 36 504           | 36 504           |
| Övriga intäkter         | 48 885           | 14 105           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 460 497</b> | <b>1 349 524</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023          |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -2        | 1             |
| Elstöd                  | 0         | 10 569        |
| <b>Summa</b>            | <b>-2</b> | <b>10 570</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 36 507        | 36 136        |
| Besiktning och service | 6 864         | 15 712        |
| Städning               | 34 263        | 32 972        |
| Serviceavtal           | 11 516        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>89 150</b> | <b>84 820</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 36 649        | 83 110        |
| <b>Summa</b> | <b>36 649</b> | <b>83 110</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024           | 2023     |
|--------------------|----------------|----------|
| Planerat underhåll | 298 590        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>298 590</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 36 504         | 45 480         |
| Uppvärmning  | 225 549        | 203 951        |
| Vatten       | 36 033         | 39 432         |
| Sophämtning  | 86 889         | 81 130         |
| <b>Summa</b> | <b>384 975</b> | <b>369 992</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 33 067         | 30 314         |
| Kabel-TV               | 45 119         | 6 200          |
| Bredband               | 0              | 38 300         |
| Fastighetsskatt        | 69 300         | 68 480         |
| <b>Summa</b>           | <b>147 486</b> | <b>143 294</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 516           |
| Övriga förvaltningskostnader | 78 102         | 11 866        |
| Revisionsarvoden             | 11 536         | 11 047        |
| Ekonomisk förvaltning        | 46 695         | 45 196        |
| Serv.avg branschorg.         | 5 681          | 5 659         |
| Bankkostnader                | 3 758          | 3 779         |
| <b>Summa</b>                 | <b>145 771</b> | <b>78 062</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 60 000        | 60 000        |
| Sociala avgifter | 18 851        | 18 851        |
| <b>Summa</b>     | <b>78 851</b> | <b>78 851</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 333 260        | 283 785        |
| Övriga räntekostnader                               | 93             | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>333 353</b> | <b>283 785</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 41 466 835        | 41 466 835        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>41 466 835</b> | <b>41 466 835</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 203 262        | -3 904 258        |
| Årets avskrivning                             | -298 777          | -299 004          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 502 039</b> | <b>-4 203 262</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>36 964 796</b> | <b>37 263 573</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>17 985 842</i> | <i>17 985 842</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 618 000        | 20 618 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 39 252 000        | 39 252 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>59 870 000</b> | <b>59 870 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 295 121         | 295 121         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>295 121</b>  | <b>295 121</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -203 076        | -171 132        |
| Avskrivningar                         | -16 608         | -31 944         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-219 684</b> | <b>-203 076</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>75 437</b>   | <b>92 045</b>   |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 17 230        | 15 516        |
| <b>Summa</b>              | <b>17 230</b> | <b>15 516</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 210         | 3 047         |
| Fastighetsskötsel                                   | 9 490         | 9 151         |
| Försäkringspremier                                  | 5 589         | 5 117         |
| Kabel-TV                                            | 4 870         | 1 651         |
| Bredband                                            | 0             | 3 211         |
| Förvaltning                                         | 12 045        | 11 736        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>38 204</b> | <b>33 913</b> |

**NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Kortfr.placeringar | 53         | 53         |
| <b>Summa</b>       | <b>53</b>  | <b>53</b>  |

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-12-28               | 3,07 %                  | 2 763 000           | 3 263 000           |
| SEB                   | 2025-12-28               | 2,74 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| SEB                   | 2025-12-28               | 2,74 %                  | 2 900 000           | 2 900 000           |
| SEB                   | 2025-12-28               | 0,93 %                  | 2 600 000           | 2 600 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 263 000</b>   | <b>11 763 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 11 263 000          | 11 763 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 263 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 4 390          | 7 861          |
| Uppvärmning                 | 30 098         | 31 247         |
| Vatten                      | 11 695         | 9 897          |
| Sophantering                | 14 738         | 11 183         |
| Utgiftsräntor               | 3 433          | 6 462          |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 119 100        | 118 078        |
| Beräknat revisionsarvode    | 9 000          | 9 000          |
| <b>Summa</b>                | <b>192 454</b> | <b>193 728</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

13 263 000

**2023-12-31**

13 263 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

---

Emelie Fällman  
Styrelseledamot

---

Jesper Börjesson  
Styrelseledamot

---

Mikael Green  
Ordförande

---

Ylva Lövgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Brf Revisorerna Stockholm AB  
Daniel Modig  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 09:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.04.2025 18:49

DOCUMENT ID:

BybCWSQVA1x

ENVELOPE ID:

Bye0ZSmER1I-BybCWSQVA1x

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 8, 769606-8225 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Ylva Boel Charlotte Lövgren<br>ylva.lovgren@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 19:29<br>09.04.2025 19:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.87.213  |
| 2. MIKAEL GREEN<br>green.mikael@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 19:44<br>09.04.2025 19:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.56.79.216  |
| 3. JESPER BÖRJESSON<br>jesper.boerjesson@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 18:40<br>15.04.2025 18:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.101.243 |
| 4. EMELIE EVA SOFIA FÄLLMAN<br>emeliefalm@icloud.com     | Signed<br>Authenticated | 26.04.2025 09:23<br>26.04.2025 09:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.101.244 |
| 5. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG<br>info@brfrevisorerna.se   | Signed<br>Authenticated | 26.04.2025 09:32<br>26.04.2025 09:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.73.113.63   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Locket 8, org.nr. 769606-8225

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2024 för Brf Locket 8. 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 2024 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

## 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 Locket 8 år 2024 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 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 föreningens vinst eller förlust. 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 09:33

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.04.2025 18:49

DOCUMENT ID:

r17CbrX4R1x

ENVELOPE ID:

B10WSX40yx-r17CbrX4R1x

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 8, 769606-8225 - revisionsberättelse 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG<br>info@brfrevisorerna.se |  Signed | 26.04.2025 09:33 | eID    | Swedish BankID   |
|                                                        | Authenticated                                                                            | 26.04.2025 09:33 | Low    | IP: 78.73.113.63 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed