

Brf Loket 34

Org.nr: 769607-2755

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Locket 34, organisationsnummer 769607-2755, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Locket 34 i Stockholm upplåter bostäder på adresserna Atlasmuren 16 och Vulcanusgatan 1. Byggnadsår 1928 och fastigheten köptes och tillträdades 2001-12-18.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-09-13
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Nordeuropa Försäkring

Styrelse

Ledamot	Jenny Fridh	Ordförande
Ledamot	Tom Sundelin	Sekreterare
Ledamot	Erik Lyrvall	Ekonomi
Ledamot	Julia Gjärdman	Ledamot
Ledamot	Katarina Granqvist	Ledamot
Ledamot	Samuel Swartling	Ledamot
Suppleant	Emil Thulin	Suppleant
Suppleant	Sofia Runvik	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.
På stämman deltog 31 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Christian Kromnér
Revise Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ove Andersson & Sofie Rehnström

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Atlasmuren 16

Vulcanusgatan 1

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 2005

Värdeår: 1958

Fastighetsbeteckning: Locket 34

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	11	410
2 rok	25	1 558
3 rok	5	455
Summa	41	2 423

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	3	305
Förråd	6	24

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	44
Summa	1	44

Totalt antal bostadslägenheter: 42

Totalyta (m²): 2 796

Ekonomi

Föreningen är sedan oktober 2010 frivilligt skatteskyldiga för moms på lokalhyrorna. Momsregistreringen innebär att föreningen får göra schablonavdrag med 10,04 % av den ingående momsen som är hänförlig till lokalerna.

Löner och ersättningar

Styrelsearvode under året uppgår till 57 300 kr exklusive sociala avgifter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fått en ny hyresgäst i en av de kommersiella lokalerna. Föreningen höjde årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

63 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 6 överlåtelser skett.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 63

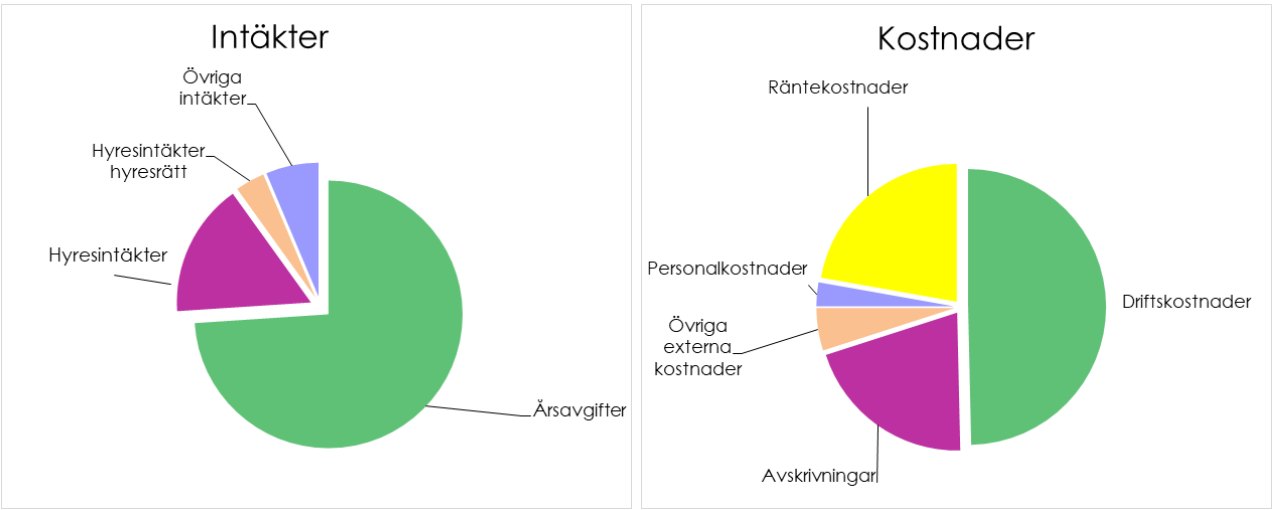
41 bostadsrätter

63 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 357	2 096	1 928	1 844
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 217	- 538	- 502	- 1 181
Soliditet¹, %	75	75	75	75
Balansomslutning, tkr	55 003	55 197	55 844	56 715
Årsavgift* / kvm upplåten med bostadsrätt	771	675	585	585
Skuldsättning / kvm	4 855	4 855		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 603	5 603		
Sparande / kvm	148	70		
Räntekänslighet	7	8		
Energikostnad / kvm	241	231		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	79		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
* Ett obligatoriskt tillägg för bredband ingår i årsavgiften.



Upplysning förlust:
I resultatet ingår avskrivningar med 537 667 kr, exkluderas dessa blir resultatet + 320 349 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalys för årets kassaflöde. Bokfört värde på fastigheten (se balansräkning och not 5) är lägre än både tänkt marknadsvärde i form av taxeringsvärde och föreningens lån. Föreningen höjde årsavgiften med 15 % 1 januari 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 081 888	3 329 223	2 279 794	- 3 927 420	- 538 046
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			417 500	-417 500	
Balanseras i ny räkning			-47 285	47 285	538 046
Årets resultat				-538 046	- 217 318
Belopp vid årets utgång	40 081 888	3 329 223	2 650 009	- 4 835 681	- 217 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 835 681
Årets resultat	- 217 318
Totalt	- 5 052 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	417 500
Balanseras i ny räkning	- 5 470 499
Totalt	- 5 052 999

Avsättning sker enligt underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 356 883	2 095 765
Övriga rörelseintäkter	2	3 529	4 181
Summa rörelseintäkter		2 360 412	2 099 946
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 304 101	-1 408 813
Övriga externa kostnader	4	-130 948	-113 501
Personalkostnader		-73 783	-67 601
Avskrivningar		-537 667	-552 432
Summa rörelsekostnader		-2 046 499	-2 142 347
RÖRELSERESULTAT		313 913	-42 401
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		64 752	60 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 188	3 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 171	-559 912
Summa finansiella poster		-531 231	-495 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-217 318	-538 046
RESULTAT FÖRE SKATT		-217 318	-538 046
ÅRETS RESULTAT		-217 318	-538 046

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 039 960	54 577 627
Summa materiella anläggningstillgångar		54 039 960	54 577 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 039 960	54 577 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 589	91 377
Övriga fordringar		10 827	14 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	129 723	115 918
Summa kortfristiga fordringar		164 139	221 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		799 019	397 880
Summa kassa och bank		799 019	397 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		963 158	619 614
SUMMA TILLGÅNGAR		55 003 118	55 197 241

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 411 111	43 411 111
Fond för yttre underhåll		2 650 009	2 279 794
Summa bundet eget kapital		46 061 120	45 690 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 835 681	-3 927 420
Årets resultat		-217 318	-538 046
Summa fritt eget kapital		-5 052 999	-4 465 466
SUMMA EGET KAPITAL		41 008 121	41 225 439
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 575 000	13 575 000
Leverantörsskulder		74 137	41 313
Skatteskulder		9 385	16 075
Övriga skulder		16 035	20 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	320 440	319 320
Summa kortfristiga skulder		13 994 997	13 971 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 003 118	55 197 241



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		313 913	-42 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		537 667	552 432
Summa		851 580	510 031
Övriga finansiella poster		64 752	60 800
Erhållen ränta		8 188	3 467
Erlagd ränta		-604 171	-559 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		320 349	14 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		57 595	8 812
Minskning av rörelseskulder		23 195	-109 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		401 139	-85 884
Årets kassaflöde		401 139	-85 884
Likvida medel vid årets början		397 879	483 763
Likvida medel vid årets slut		799 018	397 879

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	100	1
Trädgård	20	5
Inventarier	5	20
Handledare Vindstrappa	10	10
Ombyggnation Hissar	25	4

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 792 429	1 559 448
Hysesintäkter bostäder	86 171	72 093
Hysesintäkter lokaler	381 065	367 348
Fastighetsskatt	9 918	7 176
Hysesintäkter förråd	11 700	14 100
Kabel-TV	75 600	75 600
Totalt nettoomsättning	2 356 883	2 095 765

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, avfall. Ett obligatoriskt tillägg för bredband debiteras utöver årsavgiften.

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	1 912	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 617	4 181
Totalt övriga rörelseintäkter	3 529	4 181

Not 3. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	85 591	102 142
Uppvärmning	469 737	445 134
Vatten och avlopp	117 413	97 786
Sophämtning	96 378	71 015
Sotning	0	10 215
Service värmeanläggning	9 555	8 743
Grundavtal hiss	14 760	10 818
Hissbesiktning	3 210	3 063
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	4 306	0
Grovsopor/återvinning	8 325	12 919
Fastighetsskötsel	35 988	33 113
Fastighetsskötsel extra	28 309	1 602
Fastighetsstäd	67 303	63 562
Teknisk förvaltning	25 131	16 303
Klottersanering	4 900	0
Porttelefon	2 839	2 990
Bredband	42 483	42 769
TV	14 144	13 222
Försäkring	73 514	69 586
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 310	87 588
Reparation och underhåll fasad	23 118	0
Reparation och underhåll portar och lås	0	12 668
Reparation och underhåll hiss	6 010	90 851
Reparation och underhåll tvättstuga	2 550	10 765
Reparation och underhåll lokaler	9 275	0
Reparation och underhåll el	7 233	0
Reparation och underhåll uppvärmning	0	63 406
Reparation och underhåll VVS	6 393	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	1 203	2 432
Reparation- och underhållsmaterial	625	319
Reparation och underhåll	54 500	124 750
Reparation trapphus	0	2 303
Reparation källare	0	8 750
Totalt driftkostnader	1 304 101	1 408 813

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	0	-800
Arvode ekonomisk förvaltning	84 298	79 150
Extra ekonomisk förvaltning	4 303	0
Revisionsarvode	16 232	14 700
Webbsida	2 622	735
Bankkostnader	4 129	4 390
Inkassokostnader	762	180
Övriga administrativa kostnader	4 485	1 299
Föreningsomkostnader	14 118	13 769
Övriga kostnader	0	78
Totalt övriga externa kostnader	130 948	113 501

Not 5. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	41 532 881	41 532 881
Anskaffningsvärde mark	21 708 141	21 708 141

Utgående anskaffningsvärden**63 241 022** **63 241 022****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 8 663 395	- 8 110 963
Årets avskrivningar	- 537 667	- 552 432

Utgående avskrivningar**-9 201 062** **-8 663 395****Utgående redovisat värde****54 039 960** **54 577 627****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	36 085 000	36 085 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000

116 085 000 **116 085 000****Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsförsäkring	77 196	73 514
FRUBO AB	7 124	7 706
Kabel-TV	3 591	3 536
Bredband	3 570	3 570
Teknisk förvaltning	4 410	4 340
Fastighetsförvaltning	8 957	8 817
Energisparkonsult	10 510	9 555
S:t Eriks Hiss	9 880	4 880
Visir Solutions AB	4 485	0
Summa	129 723	115 918

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea 3975 84 10490	2025-03-13	4,2 %	6 850 000	6 850 000
Nordea 3975 84 00169	2025-01-22	4,24 %	6 725 000	6 725 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 575 000	13 575 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 575 000	-13 575 000
	0	0

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Avsikten är att förlänga samtliga krediter som har villkorsändringsdag under året.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna utgiftsräntor	71 420	75 184
Förskottsbet avgift/hyra	141 759	151 683
Stockholms vatten & avfall	35 739	28 172
Fortum värme	64 499	66 791
El	6 793	7 950
Telavox	231	232
Summa	320 441	330 012

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 800 000	21 800 000
Summa:	21 800 000	21 800 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jenny Fridh	Tom Sundelin
Erik Lyrvall	Julia Gjårdman
Katarina Granqvist	Samuel Swartling

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Revise Sverige AB
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Locket 34 - Årsredovisning 2024

ID: 89c2e7c0-144b-11f0-8df6-45ba84107d96

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-08

Underskrifter

Brf Locket 34
katarina.n.granqvist@gmail.com
Signerat: 2025-04-08 09:58 BankID Katarina Margareta Granqvist

Brf Locket 34
samuel.swartling@gmail.com
Signerat: 2025-04-09 11:30 BankID Samuel Anders Swartling

Brf Locket 34
fridhism@gmail.com
Signerat: 2025-04-10 15:57 BankID Eva Jenny Kristina Fridh

Revise
christian@revise.se
Signerat: 2025-04-11 08:06 BankID Christian Robert Kromnér

Brf Locket 34
tomsundelin@gmail.com
Signerat: 2025-04-08 10:12 BankID Tom Åke Gunnar Sundelin

Brf Locket 34
juliag_95@hotmail.com
Signerat: 2025-04-10 15:54 BankID JULIA VIKTORIA GJÄRDMAN

Brf Locket 34
erik.lyrvall@gmail.com
Signerat: 2025-04-10 19:04 BankID ERIK LYRVALL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Locket 34 2024.pdf	647.8 kB	a9d5 4d93 3b51 38f8 f1f7 6f9a 8971 0feb 2f21 80f6 5f4f 80f2 6a7a 79f8 490b 8b4e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-08	09:34	Skapat Alice Wiklund, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-08	09:58	Signerat Brf Locket 34 Genomfört med: BankID av Katarina Margareta Granqvist. IP: 94.234.85.222
2025-04-08	10:12	Signerat Brf Locket 34 Genomfört med: BankID av Tom Åke Gunnar Sundelin. IP: 51.20.83.245

Händelser

2025-04-09	11:30	Signerat Brf Loket 34 Genomfört med: BankID av Samuel Anders Swartling. IP: 85.24.210.178
2025-04-10	15:54	Signerat Brf Loket 34 Genomfört med: BankID av JULIA VIKTORIA GJÄRDMAN. IP: 37.46.166.83
2025-04-10	15:57	Signerat Brf Loket 34 Genomfört med: BankID av Eva Jenny Kristina Fridh. IP: 195.198.226.77
2025-04-10	19:04	Signerat Brf Loket 34 Genomfört med: BankID av ERIK LYRVALL. IP: 83.209.68.155
2025-04-11	08:06	Signerat Revise Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126

