

Årsredovisning 2024

Brf Loket 23

769606-7748



Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 23

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

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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Locket 23	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 479 kvm och 2 lokaler om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 1581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christoffer Hedström	Ordförande
Johan Blomquist	Styrelseledamot
Marcus Johan Orest	Styrelseledamot
Ola Winqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotta Edvinsson
Gunilla Sundstrand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Katarina Lindholm Auktoriserad revisor Finnhammars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsservice	Nabo
Eltjänst	Elektro-Nord Installation
Fastighetsel	Mölnadal Energi
Fastighetsstäd	Attenta
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss besiktning	Kiwa
Hiss service	Otis
Låstjänst	Solidlås
Skylt entrédörr	Jokers skyltmakeri
Trädgårsarbeten	Villa Sundahl
Tvättstuga	Söderkyl
Underhåll entrédörr	Tidevarv arkitektur och byggnadsvård
Vattenskada	Torkab
Vattenskada	Stor stockholms byggservice
VVS arbete	Cyklande rörmokaren
VVS underhåll	Herman pump
Fastighetsel	Ellevio
Källsortering	PreZero
Vatten och avfall	Stockholm Vatten/avfall
TV/Bredband	Tele2
Säkerhetsdörr	Svenska Skydd
Sotning	Lars Sundström
Sanering Asbest	Ocab
Sotning	Peter Sotare
Radonmätning	Sth Miljöförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en hyresrätt sålts 7 420 000kr och två lån har amorterats av helt och hållet á 2 300 000kr och 4 275 000kr. Vi har med resterande pengar ca 800 000kr lagt in i kassan för framtida underhåll och utgifter. Vi har med Nabo satt upp ett räntekonto hos dem, vartefter pengar skulle behövas sköts systemet det automatiskt för fakturor och transaktioner.

Förändringar i avtal

Vi har ändrat avtalet med PreZero med sophantering då det är som ett led i att kommunerna lägger ansvar på fastighetsägare att erbjuda "fastighetsnära återvinning" i och med det erbjuder idag föreningen flertalet återvinningar. Dessa återvinningar kommer sedan föreningen få bidrag för att vi hjälper kommunen i deras miljöarbete.

Vi har tillträtt ett nytt avtal med Nabo gällande fastighetsservice.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 325 767	1 363 467	1 120 296
Resultat efter fin. poster	-589 127	-299 027	-713 386
Soliditet (%)	84	63	64
Yttre fond	2 100 081	1 896 954	1 687 338
Taxeringsvärde	69 872 000	69 872 000	69 872 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	711	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,7	71	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 890	7 630	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 704	6 863	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-200	-101	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	29	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	190	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	51	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	270	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,20	-
Räntekänslighet (%)	4,09	11	10

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat som överstiger summan av avskrivningar och underhåll med 316 230 kr. Detta innebär en minskad möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med motsvarande belopp.

Orsakerna till årets förlust är flera, varav några av de mest betydande är:

Engångskostnader

- Försäljning av hyresrätt: I samband med försäljningen av föreningens hyresrätt uppstod kostnader för juristtjänster kopplade till ombildningen till bostadsrätt, mäklararvode, uppmätning av lägenheten, byte av säkerhetsdörr samt mindre renoveringar för att säkerställa att lägenheten kunde säljas i godkänt skick. (Ca 200 000 kr)

- Sanering av källare: Vid upptäckt av en läckande kran/rör i källaren visade närmare undersökning att isoleringen runt rören innehöll asbest. Istället för att endast sanera den nödvändiga delen beslutade föreningen att genomföra en mer omfattande sanering av källaren. (Ca 150 000 kr)

- Värmesystem: På grund av bristande värme i de översta lägenheterna genomfördes en utredning av värmesystemet och undercentralen. Vid detta tillfälle upptäcktes att avgasaren var defekt och behövde bytas ut. (Ca 100 000 kr)

- Torkrum: Defekta fläktar i torkrummet behövde bytas ut. (Ca 10 000 kr)

Totala engångskostnader: ca 460 000 kr

Dessa kostnader har täckts med medel från försäljningen av hyresrätten.

Framtida besparingar

Trots årets negativa resultat har vissa åtgärder vidtagits som förväntas minska föreningens kostnader framöver:

- Lägre räntekostnader: Efter försäljningen av hyresrätten har föreningen amorterat två lån, vilket beräknas minska räntekostnaderna med ca 60 % under 2025.

- Effektivare värmesystem: Den nya avgasaren i undercentralen är utrustad med modern teknik som kan bidra till att sänka driftskostnaderna genom en mer exakt reglering av energiförbrukningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	21 974 734	-	843 785	22 818 519
Upplåtelseavgifter	0	-	6 576 215	6 576 215
Fond, yttre underhåll	1 896 954	-	203 127	2 100 081
Balanserat resultat	-3 832 930	-299 027	-203 127	-4 335 084
Årets resultat	-299 027	299 027	-589 127	-589 127
Eget kapital	19 739 731	0	6 830 873	26 570 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 335 084
Årets resultat	-589 127
Totalt	-4 924 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 616
Att från yttre fond i anspråk ta	-146 381
Balanseras i ny räkning	-4 987 446
	-4 924 211

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 325 767	1 363 467
Övriga rörelseintäkter	3	3 207	47 254
Summa rörelseintäkter		1 328 974	1 410 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 237 401	-966 437
Övriga externa kostnader	9	-245 109	-97 096
Personalkostnader	10	-72 687	-66 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 516	-126 546
Summa rörelsekostnader		-1 681 713	-1 256 593
RÖRELSERESULTAT		-352 739	154 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 707	2 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-280 095	-455 297
Summa finansiella poster		-236 388	-453 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-589 127	-299 027
ÅRETS RESULTAT		-589 127	-299 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 287 444	30 401 960
Maskiner och inventarier	13	184 000	196 000
Summa materiella anläggningstillgångar		30 471 444	30 597 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 471 444	30 597 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 323	7 311
Övriga fordringar	14	1 044 839	260 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	114 687	104 222
Summa kortfristiga fordringar		1 166 849	372 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 598	140 224
Summa kassa och bank		22 598	140 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 189 447	512 628
SUMMA TILLGÅNGAR		31 660 892	31 110 588

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 394 734	21 974 734
Fond för yttre underhåll		2 165 708	1 953 654
Summa bundet eget kapital		31 560 442	23 928 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 335 084	-3 832 930
Årets resultat		-589 127	-299 027
Summa fritt eget kapital		-4 924 211	-4 131 957
SUMMA EGET KAPITAL		26 636 231	19 796 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 275 000
Övriga långfristiga skulder		78 000	78 000
Summa långfristiga skulder		78 000	4 353 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 275 000	6 575 000
Leverantörsskulder		370 976	96 961
Skatteskulder		7 564	7 040
Övriga kortfristiga skulder		25 464	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	267 657	282 156
Summa kortfristiga skulder		4 946 661	6 961 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 660 892	31 110 588

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-352 739	154 127
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 516	126 546
	-226 223	280 673
Erhållen ränta	9 094	2 142
Erlagd ränta	-292 045	-455 296
Erhållen utdelning	34 613	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-474 561	-172 481
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 761	-187 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	294 588	12 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 212	-347 736
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 428 927	0
Balkongfond	0	8 100
Amortering av lån	-6 575 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	853 927	8 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	725 715	-339 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	284 400	624 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 010 114	284 400

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Locket 23 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 bredband, fondavsättningar, 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	0,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	3 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	944 455	919 608
Hysesintäkter, bostäder	6 189	72 863
Hysesintäkter, lokaler	245 091	252 150
Kabel-TV/Bredband	92 999	91 008
Övernattnings-/gästlägenhet	19 250	12 250
Påminnelseavgift	0	1 920
Pantförskrivningsavgift	0	535
Överlåtelseavgift	0	2 676
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	17 489	10 457
Summa	1 325 767	1 363 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	3
Elprisstöd	0	8 717
Övriga intäkter	0	38 534
Övriga rörelseintäkter	3 208	0
Summa	3 207	47 254

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	15 242	37 602
Städning	24 300	28 438
Besiktning och service	20 636	3 092
Trädgårdsarbete	0	3 158
Övrigt	3 400	0
Summa	63 577	72 290

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 746	259
Bostäder	0	28 193
Tvättstuga	0	3 983
Trapphus/port/entr	52 350	0
Dörrar och lås/porttele	8 958	42 688
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 186
VA	179 991	19 387
Värme	3 638	0
El	9 633	103 706
Hissar	1 401	0
Balkonger	0	6 813
Försäkringsärende/vattenskada	35 480	0
Summa	308 197	208 215

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	10 811	0
VA	135 570	0
Hissar	0	6 489
Summa	146 381	6 489

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	37 606	45 225
Uppvärmning	324 621	301 123
Vatten	91 527	81 058
Sophämtning	43 395	38 450
Summa	497 149	465 856

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 655	49 641
Kabel-TV	6 232	0
Bredband	18 601	0
Bredband/Kabeltv	70 224	94 788
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	70 510	69 157
Summa	222 097	213 586

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 225	1 075
Juridiska kostnader	16 875	0
Revisionsarvoden	40 080	18 750
Övriga förvaltningskostnader	42 729	20 312
Ekonomisk förvaltning	60 700	56 959
Konsultkostnader	81 500	0
Summa	245 109	97 096

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	51 595	52 500
Sociala avgifter	21 092	14 014
Summa	72 687	66 514

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	280 095	455 219
Övriga räntekostnader	0	78
Summa	280 095	455 297

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 078 580	32 078 580
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 078 580	32 078 580
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 676 620	-1 562 074
Årets avskrivning	-114 516	-114 546
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 791 136	-1 676 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 287 444	30 401 960
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 604 362</i>	<i>11 604 362</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 234 000	21 234 000
Taxeringsvärde mark	48 638 000	48 638 000
Summa	69 872 000	69 872 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	571 348	571 348
Utgående anskaffningsvärde	571 348	571 348
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-375 348	-363 348
Avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående avskrivning	-387 348	-375 348
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	184 000	196 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 457	116 695
Nabo Klientmedelskonto	310 321	144 176
Borgo	677 195	0
Summa	1 041 973	260 871

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 221	1 875
Fastighetsskötsel	7 207	0
Försäkringspremier	63 221	62 158
Kabel-TV	0	6 232
Bredband	356	17 533
Förvaltning	16 682	16 424
Summa	114 687	104 222

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-12-28	4,16 %	4 275 000	4 275 000
SEB	2024-10-28	4,61 %		2 300 000
SEB	2024-10-28	4,61 %		4 275 000
Summa			4 275 000	10 850 000
Varav kortfristig del			4 275 000	6 575 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 275 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 945	6 089
El	3 940	3 713
Uppvärmning	44 620	45 398
Vatten	14 286	12 393
Löner	57 300	47 300
Beräknade uppl. sociala avifter	17 909	12 708
Utgiftsräntor	6 821	18 771
Förutbetalda avgifter/hyror	98 961	118 909
Beräknat revisionsarvode	16 875	16 875
Summa	267 657	282 156

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 850 000	10 850 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I och med försäljningen utav hyresrätten togs mäklare in för att förmedla lägenheten, då lägenhetsdörren var behov av byte tog föreningen den kostnaden då den inte var i ok skick. Då en läckande kran i taket i källaren behövde bytas upptäcktes asbest som isolering kring rören, de fick saneras i en större del. Ett köksavlopp sprack i den butik vi hyr ut samt orsakade läckage i en lägenhet, det har blivit en sanering och fuktmätningar för att få bukt på problemet. En läckande köskran i en lägenhet droppade vidare ned till en granne där rör fick bytas men även fuktmätning och sanering fått genomföras.

Underskrifter

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

Stockholm

Christoffer Hedström
Ordförande

Johan Blomquist
Styrelseledamot

Marcus Johan Orest
Styrelseledamot

Ola Winqvist
Styrelseledamot

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

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 07:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.03.2025 14:21

DOCUMENT ID:

ryEivZmvoyx

ENVELOPE ID:

HJ-oPZXwoyl-ryEivZmvoyx

DOCUMENT NAME:

Brf Locket 23, 769606-7748 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOFFER OLOF HEDSTRÖM christoffer.hedstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 15:30 06.03.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.232.111
2. STIG OLA WINQVIST ola.winqvist@telia.com	Signed Authenticated	06.03.2025 15:59 06.03.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.106.86
3. Marcus Johan Orest marcus_orest@telia.com	Signed Authenticated	07.03.2025 12:01 07.03.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.115
4. JOHAN BLOMQUIST johan.blomquist@telia.com	Signed Authenticated	11.03.2025 02:57 11.03.2025 02:53	eID Low	Swedish BankID IP: 207.237.164.39
5. KATARINA LINDHOLM katarina.lindholm@finnhammars.se	Signed Authenticated	11.03.2025 07:55 11.03.2025 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

* 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 Loket 23**
Org.nr. 769606-7748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 23 för år 2024-01-01— 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Locket 23 för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 ersättningsskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 11:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2025 14:21

DOCUMENT ID:

HkfoDWQDsJe

ENVELOPE ID:

SJliw-mwjJe-HkfoDWQDsJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Loket 23 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA LINDHOLM	 Signed	11.03.2025 11:35	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnhammars.se	Authenticated	11.03.2025 11:35	Low	IP: 185.40.185.184

* 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