

Årsredovisning för

Brf Loket 7

716417-8951

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Kassaflödesanalys

7

Noter

8-11

Underskrifter

12

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Locket 7 (716417-8951) avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2024.

Grundfakta om föreningen

Brf Locket 7 är ägare av fastigheten Locket 7 i Stockholm sedan 15 oktober 2002.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkt bostadsrättsförening).
Föreningen innehar marken med äganderätt. Underhållsplan finns.

Styrelseledamöter

Dan Briger, ordförande
Johan Julin, kassör
Peter Munck, sekreterare
Julia Ivehammar, ledamot
Carl-Göran Högås, ledamot

Styrelsesuppleanter

Per Jonsson
Amanda Heintze

Revisorer

Petter Åman, förtroendevald intern revisor
Eva Stein, extern revisor

Valberedning

Ann-Marie Begler (sammankallande)
Niklas Jonsson (avgick under året)
Joakim Brodahl

Styrelsemöten och stämmor

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie stämma hölls 7 maj 2024.
Styrelsearvode à tre prisbasbelopp har utbetalats under året i enlighet med stämmobeslut.

Fakta om fastigheten

Fastigheten byggdes 1927 och har två uppgångar, S:t Eriksplan 15 och 17.
Taxeringsvärdet är 183 400 000 SEK, fördelat på mark (112 000 000 SEK) och byggnad (71 400 000 SEK), enligt senaste beslutet från 2022. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar samt hos Brandkontoret.

Bostadsrätter

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt med en total boarea på 2 784 m² (enligt senaste taxeringsbeskedet).

Hyreslokaler

Föreningen upplåter 5 kommersiella lokaler med hyresrätt med en total lokalarea på 552 m² (enligt senaste taxeringsbeskedet).

Följande hyresgäster var kontrakterade 2024-12-31:

Hyresgäst	Yta (m2)	Biyta (m2)	Löptid till och med
Lars Bengtsson Ljud/Video	86	49	2027-10-31
Synoptik Sweden AB	86	88	2028-01-31
Apoteket AB	86	2	2026-08-31
Hurricane Vinyl & CD	31	43	2027-10-31
Sassy Nails	81	0	2026-09-30

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Ekonomikonsult AB.
Föreningens tekniska förvaltning har skötts av Loud den bygg- och fastighetservice AB och byttes under året till Nabo, av ekonomiska och kvalitetsskäl.

Övriga leverantörsavtal

Avtal	Leverantör
El och distribution	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten & avfall
Sophämtning och hämtning av matavfall	Stockholm Vatten & avfall
Återvinning av tidningar, kartonger och glas	PreZero
Fiberbroadband	Bahnhof
Hissbesiktning	Kiwa
Hissunderhåll	ITK AB
Trapphusstädning	Tarjas Städ
Snöskottning av tak	Ute Tak
Sotning/Brandkydds kontroll	Skfm Lars Sundström AB, Sthlms 2a sotningsdistrikt

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Renoveringar, reparationer, fastighetsskötsel etc

Cykelrummet har renoverats avseende tak, väggar och golv.
Taket har renoverats för att hålla minst 10 år till.
Diverse målning av golv på våning -3 har utförts.

Energideklaration

Utförd.

Fönstermålning

Överses kontinuerligt. Komplettering kommer ske under 2025 avseende vissa fönster mot gården.

Tvättstugan

Vitvaror har renoverats.

Föreningens Ekonomi

Föreningens verksamhet visar på ett positivt resultat för verksamhetsåret 2024.

Lokalhyror

Intäkterna från lokalhyrorna har ökat under 2024 jämfört med året innan, i enighet med indexering och debiterad fastighetsskatt.

Externa kostnader

Kostnaderna har ökat under 2024 jämfört med året innan, i synnerhet kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp samt sophantering har gått upp. Ökat underhållsarbete och därmed även kostnader tak och cykelrum.

Föreningens lån & sparande

Räntekostnaderna har ökat under 2024 då räntorna gått upp kraftigt efter att ha varit historiskt låga under 2021 - 2022 till följd av det låga ränteläget.

I maj amorterades 1 mSEK och ytterligare amortering planeras till maj 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 68 st.
Antal överlåtelse under året var 8 st.
Antal beviljade andrahandsuthyrningar under året var 2 st.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 833 767	3 723 257	3 510 045	3 435 298	3 221 558
Resultat efter finansiella poster	520 147	714 507	1 125 442	1 271 998	956 166
Soliditet, %	77	76	73	71	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	490	490	490	488	488
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 568	5 927	6 812	7 632	8 115
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	242	239	85	35	64
Lån/kvm totalyta	4 646	4 946	5 685	6 360	
Räntekostnad/kvm totalyta	202	199	71	29	
Räntekänslighet %	11,4	12,1	14	16	
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	35,3	36,1	38,4		
Sparande/kvm totalyta	459	464	579	591	
Värmekostnad/kvm totalyta	156	141	124	129	116
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	24	16	
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	26	8	22	
Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten)	203	183	156	167	

Bostadsrättsyta 2 784 kvm * justerad yta från 2022

Lokalyta 552 kvm

Totalyta 3 336 kvm

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre under- hållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 868 330	4 140 356		6 547 088	714 507
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				714 507	-714 507
Avsättning yttre fond			100 000	-100 000	
Årets resultat					520 147
Belopp vid årets slut	46 868 330	4 140 356	100 000	7 161 595	520 147

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	7 161 595
årets resultat	520 147
Totalt	7 681 742
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	100 000
balanseras i ny räkning	7 581 742
Summa	7 681 742

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 833 767	3 723 257
Övriga rörelseintäkter		29 768	48 959
Summa rörelseintäkter		<u>3 863 535</u>	<u>3 772 216</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 091 722	-1 836 221
Styrelsearvoden		-214 577	-187 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-511 744	-511 744
Summa rörelsekostnader		<u>-2 818 043</u>	<u>-2 535 626</u>
Rörelseresultat		<u>1 045 492</u>	<u>1 236 590</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		147 396	138 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 778	6 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 519	-667 266
Summa finansiella poster		<u>-525 345</u>	<u>-522 083</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>520 147</u>	<u>714 507</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>520 147</u>	<u>714 507</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>520 147</u>	<u>714 507</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	73 714 933	74 226 677
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		73 714 933	74 226 677
Summa anläggningstillgångar		73 714 933	74 226 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		460 289	457 294
Övriga fordringar		300 767	297 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 024	114 310
Summa kortfristiga fordringar		867 080	869 438
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 440 481	1 701 659
Summa kassa och bank		1 440 481	1 701 659
Summa omsättningstillgångar		2 307 561	2 571 097
SUMMA TILLGÅNGAR		76 022 494	76 797 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 008 686	51 008 686
Yttre underhållsfond		100 000	-
Summa bundet eget kapital		51 108 686	51 008 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 161 595	6 547 088
Årets resultat		520 147	714 507
Summa fritt eget kapital		7 681 742	7 261 595
Summa eget kapital		58 790 428	58 270 281
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	15 500 002	16 500 002
Leverantörsskulder		88 728	107 329
Skatteskulder		316 690	578 536
Övriga skulder		108 647	104 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 217 999	1 236 947
Summa kortfristiga skulder		17 232 066	18 527 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 022 494	76 797 774

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	520 147	714 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	470 899	553 617
	<u>991 046</u>	<u>1 268 124</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	991 046	1 268 124
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 359	74 601
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-254 582	-4 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 823	1 338 130
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-2 465 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 465 000
Årets kassaflöde	-261 177	-1 126 870
Likvida medel vid årets början	1 701 659	2 828 529
Likvida medel vid årets slut	1 440 482	1 701 659

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Räntekänslighet

Beräknas genom att ta 1 % av föreningens lån och dela med årsavgifterna.
Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om
räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, underhållskostnader samt väsentliga intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.
Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor).

Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.
Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor
upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	1 362 900	1 362 900
Hysesintäkter, lokaler	2 470 867	2 360 357
	3 833 767	3 723 257

*I årsavgiften ingår värme, vatten och bredbandsavgift, samt tv via fria marknätet. Digitalbox eller digital tv-mottagare för det bekostas av brf innehavaren.

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	521 733	469 663
El	51 260	53 978
Vatten och avlopp	105 847	85 953
Hiss	7 124	6 719
Sophämtning	162 636	155 961
Städning	57 213	62 160
Fastighetsskötsel	68 188	71 267
Kabel-TV och Bredband	61 614	61 672
Snöröjning	28 923	28 778
Fastighetsförsäkring	95 864	87 527
Förbrukningsmaterial, fastighet	710	281
Förbrukningsinventarier, fastighet	10 423	3 045
	1 171 535	1 087 004

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	-	18 949
Vatten och avlopp	25 599	57 198
Värme	-	9 380
Tvättstugan	2 924	15 338
Ventilation	20 538	-
Hissar	2 589	15 506
Huskropp	446 060	215 673
	497 710	332 044

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Telefon och porto	593	-
IT-tjänster	1 584	1 200
Revisionsarvode	17 893	15 223
Ekonomisk förvaltning	91 061	83 892
Ekonomiska tjänster & konsultation	2 080	1 450
Bankkostnader	3 653	3 869
Konsultarvoden	6 583	6 100
Övriga externa tjänster	1 574	10 518
Övriga kostnader	4 996	4 183
	130 017	126 435

Fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	292 460	290 738
	292 460	290 738

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 409 344	61 409 344
	61 409 344	61 409 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 691 245	-7 179 501
-Årets avskrivning enligt plan	-511 744	-511 744
	-8 202 989	-7 691 245
Mark	20 508 578	20 508 578
Redovisat värde vid årets slut	73 714 933	74 226 677

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	579 182	579 182
	579 182	579 182
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-579 182	-579 182
	-579 182	-579 182
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
Nordea 3975 84 06299, ränta 3,282 %, ffd 2025-02-05	10 500 002	10 500 002
Nordea 3975 84 29019, ränta 3,282 %, ffd 2025-05-06	5 000 000	6 000 000
Summa lån vid årets slut	15 500 002	16 500 002
Amorteringar under året		
Nordea 3975 84 06299	-	2 000 000
Nordea 3975 84 29019	1 000 000	465 000

Föreningen har amorterat 1 000 000 kr under räkenskapsåret 2024.

* Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som korfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	39 430 000	39 430 000
Summa ställda säkerheter	39 430 000	39 430 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av underskrifterna.



Dan Briger
Styrelseordförande

2025-04-07



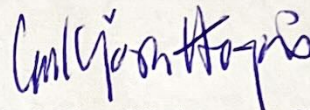
Johan Julin
Ledamot

2025-04-07



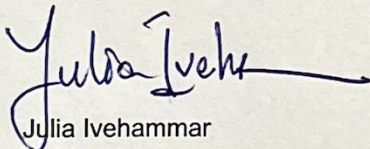
Peter Munck
Ledamot

2025-04-07



Carl-Göran Högås
Ledamot

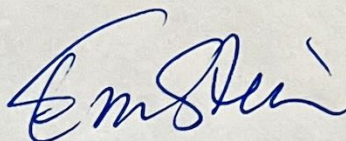
2025-04-07



Julia Ivehammar
Ledamot

2025-04-07

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av underskriften.



Eva Stein
Revisor

2025-04-22