



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 1

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. 18</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket.

### 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| LOKET 1              | 1974    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 477 kvm och 10 lokaler om 617 kvm. Byggnadernas totalyta är 4091 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Karin Törnblom             | Ordförande      |
| Mikael Falk                | Styrelseledamot |
| Eva Gentzschein            | Styrelseledamot |
| Max Hänni                  | Styrelseledamot |
| Ola Andersson              | Styrelseledamot |
| Therése Ingemo Jennie Evén | Suppleant       |

### Valberedning

Peter Nylund  
Lena Falk

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av föreningens ledamöter

Revisorer

Christina Gotting    Auktoriserad Revisor    Gotting Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                 |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Renovering av trapphusfönster<br>Renovering av Hiss i trapphus 64.                              |
| 2023      | ● | Byte av torktumlare, torkskåp och tvättmaskiner<br>Fönsterrenovering                            |
| 2021      | ● | Byte av portar<br>Renovering av fasadens sockel<br>Dränering innergård<br>Byte av källarstammar |
| 2020      | ● | Renovering av cykelrum                                                                          |
| 2019      | ● | Uppfräschning av innergård                                                                      |
| 2018      | ● | Spolning och kontroll av avlopp                                                                 |
| 2017-2018 | ● | Renovering kungsbalkong                                                                         |
| 2016-2017 | ● | Renovering av tak och takterrass                                                                |
| 2014      | ● | Byte av värmeväxlare                                                                            |
| 2012-2013 | ● | Renovering av lokal                                                                             |
| 2012      | ● | Ommålning av tak                                                                                |
| 2010-2011 | ● | Ommålning av fönster                                                                            |
| 2009      | ● | Bättringsmålning trapphuset                                                                     |
| 2005      | ● | Fasadrenovering i tornet                                                                        |
| 1990      | ● | Nya treglasfönster<br>Renovering av balkonger                                                   |

- 1980** ● Omläggning av tak
- 1971** ● Rörstambyte  
Elstambyte - och 1978

#### Planerade underhåll

- 2032** ● Stambyte

#### Övrig verksamhetsinformation

Under året så renoverades trapphusfönstren utvändigt och hissdator på Sankt Eriksgatan 64 byttes ut.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

För att finansiera renoveringen av trapphusfönster beslutade föreningen att tillfälligt avstå från årets amortering, därmed kunde renoveringen genomföras utan att föreningen behövde ta ytterligare lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Vi valde vid årsskiftet att avsluta SBC som teknisk förvaltare och ingick avtal med BK Fastighetsservice.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 654 540   | 3 517 992   | 3 185 941   | 3 141 088   |
| Resultat efter fin. poster                         | -394 986    | -2 132 301  | 432 588     | -2 990 625  |
| Soliditet (%)                                      | 0           | 0           | -           | -           |
| Yttre fond                                         | 1 378 647   | 2 325 889   | 1 190 369   | 3 282 961   |
| Taxeringsvärde                                     | 176 000 000 | 176 000 000 | 176 000 000 | 146 155 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 515         | 479         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 43,0        | 47,3        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 672       | 4 672       | 4 170       | 4 239       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 971       | 3 971       | 3 541       | 3 600       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 112         | 40          | 162         | -116        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 17          | 17          | 21          | 15          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 217         | 161         | 148         | 148         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 57          | 38          | 36          | 27          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 290         | 216         | 205         | 190         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,78        | 3,80        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,07        | 9,75        | -           | -           |

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Exklusive dessa poster visar den löpande verksamheten ett positivt kassaflöde om +36 000 kr och föreningen har vid årsskiftet likvida medel på 1 217 000 kr. Föreningens skuldsättning är fortsatt låg (≈ 3 971 kr/kvm totalyta). Ingen ytterligare upplåning har behövt göras under året.

Föreningen hade juristkostnader på ca 200 000 kr, pga en tvångsförsäljning under 2022/2023 som inte ersätts av försäkringen.

Driftskostnader (el, värme, vatten, sophämtning) stigit med cirka 0,4 Mkr (+38 %) jämfört med 2023, främst på grund av höjda fjärrvärmekostnader och renhållningsavgifter i Stockholm

Avgiftsjustering med 10% höjdes 1 april 2024, vilket ger full årseffekt från 2025.

Energieffektivisering som OVK. Åtgärder, värmekurvoptimering och tätningar som beräknas sänka förbrukningen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 7 094 446         | -                                            | -                               | 7 094 446         |
| Upplåtelseavgifter       | 399 034           | -                                            | -                               | 399 034           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 325 889         | -2 137 611                                   | 1 190 369                       | 1 378 647         |
| Balkongfond              | 134 451           | -                                            | 9 680                           | 144 131           |
| Kapitaltillskott         | 1 588 744         | -                                            | -                               | 1 588 744         |
| Balanserat resultat      | -12 043 197       | 5 310                                        | -1 190 369                      | -13 228 256       |
| Årets resultat           | -2 132 301        | 2 132 301                                    | -394 986                        | -394 986          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-2 632 934</b> | <b>0</b>                                     | <b>-385 306</b>                 | <b>-3 018 241</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -12 037 887        |
| Årets resultat                                                     | -394 986           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 190 369         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-13 623 242</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 707 865            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-12 915 377</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             | 3 654 540         | 3 517 992         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 514 287           | 6 712             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 168 827</b>  | <b>3 524 704</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 283 846        | -4 163 139        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -426 340          | -659 341          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -105 136          | -105 136          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -146 594          | -157 872          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 961 915</b> | <b>-5 085 488</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>206 912</b>    | <b>-1 560 784</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 070            | 11 694            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -613 968          | -583 211          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-601 898</b>   | <b>-571 517</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-394 986</b>   | <b>-2 132 301</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-394 986</b>   | <b>-2 132 301</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 20 | 13 281 043 | 13 414 040 |
| Markanläggningar                             | 13     | 54 371     | 67 967     |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 13 335 414 | 13 482 007 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15     | 3 500      | 3 500      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 3 500      | 3 500      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 13 338 914 | 13 485 507 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 27 750     | 289 202    |
| Övriga fordringar                            | 16     | 1 254 617  | 1 228 495  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 34 829     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 317 196  | 1 517 697  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 317 196  | 1 517 697  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 14 656 109 | 15 003 204 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 082 224          | 9 082 224          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 378 647          | 2 325 889          |
| Balkongfond                                  |        | 144 131            | 134 451            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 605 002</b>  | <b>11 542 564</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -13 228 256        | -12 043 197        |
| Årets resultat                               |        | -394 986           | -2 132 301         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-13 623 243</b> | <b>-14 175 498</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-3 018 241</b>  | <b>-2 632 934</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 10 310 632         | 10 705 632         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 310 632</b>  | <b>10 705 632</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 5 935 000          | 5 540 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 109 790            | 164 380            |
| Skatteskulder                                |        | 40 926             | 86 670             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 131 834            | 121 327            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 1 146 168          | 1 018 129          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 363 718</b>   | <b>6 930 506</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>14 656 109</b>  | <b>15 003 204</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>206 912</b>   | <b>-1 560 784</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 146 594          | 157 872           |
|                                                                                 | <b>353 505</b>   | <b>-1 402 912</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 12 070           | 11 694            |
| Erlagd ränta                                                                    | -624 216         | -565 749          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-258 641</b>  | <b>-1 956 967</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 246 515          | -92 873           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 48 460           | 126 712           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>36 334</b>    | <b>-1 923 127</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 9 680            | 8 714             |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 8 430 632         |
| Amortering av lån                                                               | 0                | -6 670 632        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>9 680</b>     | <b>1 768 714</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>46 014</b>    | <b>-154 413</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 171 351</b> | <b>1 325 764</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 217 365</b> | <b>1 171 351</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Loket 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Markanläggningar | 5 %         |
| Byggnad          | 0,5 - 2,5 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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        | 1 001 336        | 931 472          |
| Hysesintäkter lokaler       | 1 882 024        | 1 824 538        |
| Hysesintäkter förråd        | 2 250            | 15 000           |
| Hyses- och avgiftsrabatt    | -46 384          | 0                |
| Uppvärmning                 | 780 583          | 726 124          |
| Avhysning/utmätning         | 0                | -9 933           |
| Pantsättningsavgift         | 7 878            | 11 815           |
| Överlåtelseavgift           | 9 671            | 5 252            |
| Administrativ avgift        | 637              | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 8 641            | 13 724           |
| Vidarefakturerade kostnader | 7 903            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 1                | 0                |
| <b>Summa</b>                | <b>3 654 540</b> | <b>3 517 992</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024           | 2023         |
|------------------------|----------------|--------------|
| Övriga erhållna bidrag | 5 040          | 0            |
| Övriga intäkter        | 36 480         | 6 712        |
| Försäkringsersättning  | 472 767        | 0            |
| <b>Summa</b>           | <b>514 287</b> | <b>6 712</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 27 450         | 2 950          |
| Larm och bevakning                      | 0              | 5 136          |
| Städning enligt avtal                   | 95 580         | 91 488         |
| Sotning                                 | 11 066         | 0              |
| Hissbesiktning                          | 13 780         | 0              |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 41 125         | 0              |
| Brandskydd                              | 4 214          | 2 460          |
| Myndighetstillsyn                       | 0              | 4 384          |
| Snöröjning/sandning                     | 27 126         | 24 712         |
| Serviceavtal                            | 3 605          | 8 915          |
| Förbrukningsmaterial                    | 3 151          | 2 475          |
| <b>Summa</b>                            | <b>227 096</b> | <b>142 519</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 0              | 10 750         |
| Tvättstuga                  | 2 750          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 8 950          | 7 153          |
| VVS                         | 48 920         | 95 365         |
| Hissar                      | 82 115         | 46 801         |
| Tak                         | 21 000         | 0              |
| Fönster                     | 674            | 0              |
| Vattenskada                 | 108 087        | 24 313         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 6 836          | 47 873         |
| <b>Summa</b>                | <b>279 332</b> | <b>232 255</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023             |
|----------------------|----------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 143 750        | 0                |
| Tvättstuga           | 0              | 165 407          |
| Gemensamma utrymmen  | 0              | 61 014           |
| VVS                  | 88 813         | 0                |
| Elinstallationer     | 10 189         | 0                |
| Fönster              | 465 113        | 1 911 190        |
| <b>Summa</b>         | <b>707 865</b> | <b>2 137 611</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 68 466           | 69 401           |
| Uppvärmning             | 887 520          | 658 925          |
| Vatten                  | 231 701          | 155 409          |
| Sophämtning/renhållning | 238 690          | 150 926          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 426 377</b> | <b>1 034 661</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 173 462        | 149 109        |
| Självrisk              | 59 543         | 52 500         |
| Bredband               | 178 890        | 185 500        |
| Fastighetsskatt        | 231 280        | 228 984        |
| <b>Summa</b>           | <b>643 175</b> | <b>616 093</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 845          | 4 277          |
| Tele- och datakommunikation                        | 18 495         | 24 790         |
| Juridiska åtgärder                                 | 17 219         | 156 311        |
| Inkassokostnader                                   | 4 625          | 4 002          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 2 690          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 19 375         | 18 125         |
| Styrelseomkostnader                                | 18 000         | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 1 500          | 1 607          |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 12 473         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 289 019        | 208 480        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 10 030         | 18 380         |
| Pantsättningskostnad                               | 9 460          | 7 880          |
| Övriga förvaltningsarvoden                         | 0              | 14 938         |
| Administration                                     | 12 004         | 56 751         |
| Konsultkostnader                                   | 18 599         | 122 909        |
| Föreningsavgifter                                  | 5 681          | 5 730          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>426 340</b> | <b>659 341</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 80 000         | 80 000         |
| Arbetsgivaravgifter | 25 136         | 25 136         |
| <b>Summa</b>        | <b>105 136</b> | <b>105 136</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 613 879        | 583 208        |
| Dröjsmålsränta                     | 63             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 26             | 0              |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 3              |
| <b>Summa</b>                       | <b>613 968</b> | <b>583 211</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 17 627 797         | 17 627 797         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 627 797</b>  | <b>17 627 797</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 213 756         | -4 069 480         |
| Årets avskrivning                             | -132 998           | -144 276           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 346 754</b>  | <b>-4 213 756</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>13 281 043</b>  | <b>13 414 040</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 414 000</i>   | <i>2 414 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 57 600 000         | 57 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 118 400 000        | 118 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>176 000 000</b> | <b>176 000 000</b> |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 271 875         | 271 875         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>271 875</b>  | <b>271 875</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -203 908        | -190 312        |
| Årets avskrivning                             | -13 596         | -13 596         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-217 504</b> | <b>-203 908</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>54 371</b>   | <b>67 967</b>   |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 166 788         | 166 788         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>166 788</b>  | <b>166 788</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -166 788        | -166 788        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-166 788</b> | <b>-166 788</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 37 252           | 34 776           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                | 22 368           |
| Transaktionskonto                      | 727 281          | 470 081          |
| Borgo räntekonto                       | 490 084          | 701 270          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 254 617</b> | <b>1 228 495</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 14 619        | 0          |
| Förutbet bredband      | 19 759        | 0          |
| Upplupna intäkter      | 451           | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>34 829</b> | <b>0</b>   |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 2,81 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Handelsbanken         | 2025-01-03               | 3,99 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Handelsbanken         | 2027-10-30               | 4,28 %                  | 580 000             | 580 000             |
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 2,53 %                  | 1 300 000           | 1 300 000           |
| SEB                   | 2025-06-28               | 0,91 %                  | 1 935 000           | 1 935 000           |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 4,12 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Handelsbanken         | 2026-06-29               | 3,19 %                  | 6 430 632           | 6 430 632           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 245 632</b>   | <b>16 245 632</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 935 000           | 5 540 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 245 632 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 200              | 0                |
| Uppl kostn el                    | 5 748            | 0                |
| Uppl kostnad Värme               | 103 190          | 0                |
| Uppl kostn räntor                | 50 327           | 60 575           |
| Uppl kostn vatten                | 32 760           | 0                |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 49 454           | 0                |
| Uppl kostnad arvoden             | 90 000           | 90 000           |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 28 278           | 28 278           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 786 211          | 839 276          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 146 168</b> | <b>1 018 129</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 680 000 | 16 680 000 |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Eva Gentzschein  
Styrelseledamot

---

Karin Törnblom  
Ordförande

---

Max Hänni  
Styrelseledamot

---

Mikael Falk  
Styrelseledamot

---

Ola Andersson  
Styrelseledamot

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

---

Christina Gotting  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2025 11:12

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2025 17:23

**DOCUMENT ID:**

BkWZKIQzel

**ENVELOPE ID:**

HJ8-Y8mzxe-BkWZKIQzel

**DOCUMENT NAME:**

Brf Loket 1, 702002-9604 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

7f0f9a214f07d4f9e446bd23553e151895f561df6122e19  
c4eee3ca0ea8a78f1625bfbd1b6dc4daba17db5387cbfb  
1bb057bf637007f4f818210ee66ca9182c

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. EVA GENTZSCHEIN<br>miss.mejram@hotmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 19:33<br>27.05.2025 19:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.183 |
| 2. Karin Törnblom<br>karin.m.tornblom@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 20:28<br>27.05.2025 20:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.62.10   |
| 3. BO MIKAEL FALK<br>mikael.falk@cag.se                   |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 21:26<br>27.05.2025 21:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.187.121 |
| 4. Max Hänni<br>max@searchintent.se                       |  Signed<br>Authenticated   | 27.05.2025 23:39<br>27.05.2025 23:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.230.178.171 |
| 5. Sven Ola Andersson<br>ola@andersson-arfwedson.se       |  Signed<br>Authenticated   | 28.05.2025 11:02<br>28.05.2025 11:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.80.141  |
| 6. EVA CHRISTINA GOTTIN G<br>christina@gottingrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 28.05.2025 11:12<br>28.05.2025 11:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.70.207.229 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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