



ÅRSREDOVISNING

Brf Loket 35-36

Org nr 769600-6787

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 registrerades hos Bolagsverket 1995-01-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Ekonomisk plan upprättades 2002-06-03 och registrerades 2002-06-13.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2023-07-17.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 genomfördes resterande renovering av fönster, karmar. Ett omfattande projekt under året har varit att färdigställa ombyggnationen av en tidigare hyreslokal på Sankt Eriksgatan 74 till en ny bostadsrättslägenhet. Projektet är avslutat med ett gott resultat. Även ombyggnation av tidigare lokal Bröllopsbutiken har genomförts och lokalen är idag uthyrd till galleri i 2 plan. Därmed är samtliga lokaler uthyrda utom en mindre lokal i Atlastrappan. Tre hyreslokaler har fått nya hyresgäster, Galleri Hammar, Tand Anda AB tandteknisk verksamhet samt Advisory Logistics konsultverksamhet.

Under året genomfördes även utredning gällande våra stammar i huset. Ett komplett underlag har tagits fram för relining och delvis stambyte. Förfrågningsunderlag kommer att gå ut under första halvan av 2026.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-15.

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Eric Varhos | ordförande t o m 2026 |
| - Jonas Danielsson | ledamot t o m 2027 |
| - Richard Henriksson | ledamot t o m 2026 |
| - Johannes Westlund | ledamot t o m 2026 |
| - Rose-Marie Danielsson | suppleant t o m 2026 |
| - Isaac Darling | suppleant t o m 2026 |
| - Sara Norås | suppleant t o m 2026 |

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda möten varav 6 st. varit arbetsmöten i samband med att föreningen har flera pågående renoverings- och ombyggnadsprojekt. Styrelsearvodet har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel
Sandra Granholm

ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
revisorsuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 har bestått av Amanda Norberg (sammanställande) och Richard Henriksson, som ersätter Elisabeth Teclemariam.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Loket 35 och Loket 36 med adresser S:t Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20, 113 20 Stockholm.

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1927/28 och totalrenoverade 1983/84, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 008 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	22	17	8	1	48
S:a yta	1 022	1 136	695	155	3 008

Dessutom innehåller byggnaderna 9 st lokaler om totalt ca 428 m².

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Vakant	Summor
Bostäder	2 968	40	0	3 008
Lokaler	0	394	34	428
Summor	2 968	434	34	3 436

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller bla. Brand, vatten, inbrott, glas samt sanering av bostadsohyra. Rättsskydd samt styrelseansvarförsäkring ingår också.

Taxeringsvärdena 2025 uppgår till 156 648 000 kr (föregående år 164 891 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	55 000	7 999	62 999
Mark	89 600	4 049	93 649
Summor	144 600	12 048	156 648

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	plåt	Renovering, utbyte hängrännor stuprör Nya plåttak ej Atlasgatan	1983-2023 2024
Fasader	puts	Renovering, fasader mot St. Eriksg. Renovering	2024-2025 1996-2023
Fönster	2-glas kopplade	Total renovering utvändigt Bullerfönster	2024-2025 1996
Balkonger	mot gård	Installation Vindsbalkonger 4 st	2005,2010 2024
Trapphus		Renovering entréportar Ommålning	2023-2025 2004
Hiss		Renovering	2004-2012
Innergård		Renovering ny stenläggning	2018
Tvättstuga		Renovering inkl ny maskinpark	2012
Värmesystem		Ny undercentral	2011
VA-stammar		Utbyte Utbyte horisontella rör källare Utbyte vertikala stammar	1983 1983 1983
Ventilation	frånluft	Nya takfläktar samt styr	2012
Ny ventilation lokaler		Loket 36	2025
Elstigar		1 fas. Lägenheter	1983
Brandskydd		Besiktning utförd	2009
Energideklaration		Utförd (vart 10:e år)	2018

Föreningens underhållsplan

Föreningens underhållsplan löper till 2032 och uppdateras årligen.

Föreningen har en uppdaterad handbok över fastigheten där samtliga renoveringar är beskrivna. Handbok utdelas från styrelsen på begäran.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 146 tkr (föreg år ca 366 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 966 tkr (föreg år ca 980 tkr). Se vidare Not 4.

Utförda underhållsarbeten under 2025 kan sammanfattas enligt följande;

- Renovering av vakanta lokalytor.
- Omdisponering av lokalytor.
- Påbörjad fönsterrenovering Atlasgatan.

Kostnaden för utförda underhållsarbeten 2025 har finansierats av egna medel i samband med försäljning av nybyggd lägenhet Loket 36 om 74 m², enligt stämmans beslut.

Årets investeringar uppgår till totalt 4 673 360 kr avseende

Ny bostadslägenhet 2 900 596 kr

Lokalombyggnad 1 567 531 kr

Elcentral och stigare 205 233 kr

Per bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till 287 587 kr avseende relining/stambyte.

Planerat underhåll kommande period

Underhållsåtgärder 2026 och framåt (som är planerade):

- Relining/partiellt VA-stambyte
- Reparation Atlastrappan
- Renovering lägenhet 2033
- Byte takfönster/balkongpartier plan 6 Loket 36.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB.

När det gäller hyresavtal, överlåtelse, besiktningar lokaler/lägenheter samt föreningens ombyggnationer med tillhörande fastighetsutveckling och bevakning av renoveringar i huset från medlemmar, så har det ombesörjts av föreningens styrelsemedlem Jonas Danielssons bolag Danielssons Entreprenad AB, DEAB. Bolaget har utfört dessa tjänster sen 2003 i föreningen med gott förvaltningsresultat över tiden för medlemmarna och övriga hyresgäster. Under 2025 har DEAB genom Jonas lagt ner tid och resurser på planering av byggnation ny lägenhet samt iordningställa tomställda lokaler samt ta fram handlingar till kommande stamprojekt. Upphandling av entreprenörer till de olika projekten samt tecknat nya hyresavtal till lokalhyresgäster. Ersättning för tjänster exkl. moms utförda av DEAB har under 2025 varit 181 329 kr. Fördelat på Projektledning 49 400 kr Ekonomi avtal 29 621 kr Bygg reparation 31 930 kr samt materialinköp 70 378 kr. Budget för kommande projekt, fram till 2026, där DEAB kommer att anlitas beräknas till 75 000 kr. Budget för de projekt som planeras fram till 2026 och som föreningen avser att utföra i samråd med DEAB, beslutas årligen på föreningsstämman innan någon åtgärd tas.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Erkinsson AB.

Föreningen har under året amorterat lånen med 4 790 000 kr.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 5 000 000 kr (föreg år 9 790 000 kr).

Uttagna panter 27 027 500 kr varav ställda 12 371 900 kr samt i eget förvar 14 655 600 kr.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 1 238 085 kr. Det här har medfört att föreningen har ett större schablonmomsavdrag än tidigare vilket medför lägre kostnader.

Föreningens e-post är info@brfloket35-36.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Av 48 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 47 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

En bostadslägenhet nr 2054 på ca 74 m² (var tidigare lokalyta i fastigheten Loket 36) har under året upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 9 020 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Årets resultat belastas av kostnader för annonsering och mäklarprovision om totalt 71 670 kr.

Under året har 2 st överlåtelse ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om för närvarande 1 850 kr, i avgiften är inkluderat kostnad för ny dörrskylt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65	59
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67	65

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 696 003	2 433 712	2 804 617	2 972 758
Resultat efter finansiella poster	- 443 595	- 1 057 312	- 8 225 565	197 967
Balansomslutning	75 451 319	71 369 319	72 965 796	72 389 506
Kassa och bank	2 171 099	2 292 469	3 678 935	2 754 302
Soliditet (%)	91	84	84	88
Skuldkvot	1,6	3,5	2,7	2,3
Skuldsättning kr/m ² (BR)	1 685	3 383	2 744	2 513
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 455	2 963	2 281	2 051
Belåningsgrad (%)	3,2	5,9	4,8	4,3
Räntekänslighet (%)	4,0	8,6	7,0	6,4
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31/12 snitt	422	392	392	392
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	38	40	39	36
Bostadshyra kr/m ² /år, per 31/12 snitt	2 074	1 969	1 861	2 055
Energikostnad kr/m ² (tot)	232	247	211	189
Sparande kr/m ² (tot)	281	112	159	236

Årsavgiften har höjts med 8% fr o m 2025-07-01.

Årsavgiften har höjts med 8% fr o m 2026-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Årsavgift kr/m² (BR)/år uttrycks som årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter (ej medräknat momsåterbäring år 2025).

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala

verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets förlust härför sig till de renoveringskostnader som utförts enligt plan. Detta gäller ombyggnationer som har färdigställts under året av tomställda lokaler. Under året har även fönsterrenoveringen färdigställts. Föreningen har en låg skuldsättning i kr/m² samt ett sparande på 281 kr/m². Styrelsen ser därmed inget problem med framtida finansieringsmöjligheter för att underhålla fastigheten enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 987 738	18 724 014	494 673	-8 858 741	-1 057 312	60 290 372
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			494 673	-494 673		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-494 673	494 673		
Balanseras i ny räkning				-1 057 312	1 057 312	
Upplåtelse lgh 2054	1 175 337	7 844 663				9 020 000
Årets resultat					-443 595	-443 595
Belopp vid årets utgång	52 163 075	26 568 677	494 673	-9 916 053	-443 595	68 866 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 916 053
Årets resultat	- 443 595
Summa	- 10 359 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	469 944
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 494 673
Balanseras i ny räkning	- 10 334 919
Summa	- 10 359 648

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 696 003	2 433 712
Övriga rörelseintäkter	2	<u>1 670 602</u>	<u>391 572</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		4 366 605	2 825 284
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 625 871	- 1 958 219
Underhållskostnader	4	- 1 966 080	- 979 971
Övriga externa kostnader	5	- 271 306	- 218 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 679 560</u>	<u>- 447 944</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 542 817	- 3 604 202
<i>Rörelseresultat</i>		- 176 212	- 778 918
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 900	18 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 332 283</u>	<u>- 297 018</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 267 383	- 278 394
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 443 595	- 1 057 312
<i>Årets resultat</i>		- 443 595	- 1 057 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 15	72 317 414	68 323 614
Pågående nyanläggningar	7	<u>287 587</u>	<u>295 051</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 605 001	68 618 665
Summa anläggningstillgångar		72 605 001	68 618 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	85 000
Skattefordran	8	6 087	0
Övriga fordringar	9	451 190	159 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>217 942</u>	<u>213 206</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		675 219	458 185
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	<u>2 171 099</u>	<u>2 292 469</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 171 099	2 292 469
Summa omsättningstillgångar		2 846 318	2 750 654
SUMMA TILLGÅNGAR		75 451 319	71 369 319

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 731 752	69 711 752
Fond för yttre underhåll		<u>494 673</u>	<u>494 673</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		79 226 425	70 206 425
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 9 916 053	- 8 858 741
Årets resultat		<u>- 443 595</u>	<u>- 1 057 312</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 10 359 648	- 9 916 053
SUMMA EGET KAPITAL		68 866 777	60 290 372
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	4 000 000	0
Övriga skulder	13	<u>256 625</u>	<u>213 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 256 625	213 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	1 000 000	9 790 000
Leverantörsskulder		659 695	541 907
Skatteskulder	8	0	12 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>668 222</u>	<u>521 480</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 327 917	10 865 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 451 319	71 369 319

Kassaflödesanalys

2025

2024

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 176 212	- 778 918
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>679 560</u>	<u>447 944</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	503 348	- 330 974

Erhållen ränta och utdelning	64 900	18 624
Erlagd ränta	- 332 283	- 297 018
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	235 965	- 609 368

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 217 034	57 118
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>252 470</u>	<u>- 2 532 165</u>
Förändring av rörelsekapitalet	35 436	- 2 475 047

Kassaflöde från den löpande verksamheten **271 401** **- 3 084 415**

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 4 665 896	- 295 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 4 665 896	- 295 051

Kassaflöde före finansieringsverksamheten **- 4 394 495** **- 3 379 466**

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	9 020 000	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	- 4 790 000	1 850 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>43 125</u>	<u>143 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 273 125	1 993 000

Årets kassaflöde **- 121 370** **- 1 386 466**

Likvida medel vid årets början	<u>2 292 469</u>	<u>3 678 935</u>
Likvida medel vid årets slut	2 171 099	2 292 469

Varav kassa och bank	2 171 099	2 292 469
Varav kortfristiga placeringar	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 469 944 kr motsvarande 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Allmänt underhåll, målning, fasadrenov ca 1 064 tkr	200 år
Fastighetsförbättringar 2005, 2012	Byggnation av 11 balkonger ca 1 276 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2012	Ny undercentral ca 583 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Byggnation av 2 balkonger ca 538 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2014	Ny bostadslägenhet ca 1 033 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2014	Nya entrépartier lokaler ca 156 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2015	Ombyggnad lgh ca 884 tkr, lokaler ca 507 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2016	Ny föreningslokal, ca 512 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2019	Balkong, lgh 256 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2021	Kök och badrum i lokal, ca 194 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2025	Ny bostadslägenhet nr 2054, ca 2 900 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2025	Ombyggnad lokal nr 6048, ca 1 567 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2025	Elcentral och stigare, ca 205 tkr	25 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 186 116	1 134 352
Hysesintäkter bostad	82 944	77 688
Hysesintäkter lokaler	1 380 562	1 348 293
Hysesförlust lokaler	- 48 705	- 173 997
TV-avgift	95 086	47 376
Summa	2 696 003	2 433 712

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	47 742	46 647
FNI-bidrag	6 956	0
Intäkt tillägg fönsterreovering	251 300	134 743
Intäkt återställande trapphiss	13 391	0
Intäkt säkerhetsdörr	17 500	0
Intäkt del av ombyggnad lokal 6048	90 000	0
Erhållet skadestånd från lokalhyresgäst	0	175 000
Försäkringsersättningar	0	22 772
Övriga intäkter	78	0
Återbetalning moms	1 238 085	0
Överlåtelseavgifter	5 550	10 500
Avgifter andrahandsuthyrning	0	1 910
Summa	1 670 602	391 572

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 1 238 085 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård	111 607	163 390
Hisstillsyn	7 566	7 503
Snöröjning	4 530	20 571
Elavgifter	98 248	89 062
Fjärrvärme	590 876	625 328
Vatten	107 472	100 267
Städning, klottersanering	59 431	63 600
Renhållning hushållssopor	65 121	61 562
Renhållning grovsopor	19 589	25 592
Reparationer fastigheten	136 069	362 596
Reparationer hissar	10 503	3 569
Övriga fastighetskostnader	46 972	24 505
Fastighetsavgift/-skatt	203 232	209 520
Fastighetsförsäkring	76 011	73 415
Kabel-TV och bredband	88 644	127 739
Summa	1 625 871	1 958 219

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Renovering underhåll lokaler	580 676	728 163
Övrigt underhåll, uthyrningsaktiviteter	1 385 404	251 808
Summa	1 966 080	979 971

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	75 922	79 971
Revision	22 475	24 699
Övriga förvaltningskostnader	108 822	27 839
Mäklararvode	56 000	0
Bankavgifter	4 213	2 953
Advokatkostnader	3 874	82 606
Summa	271 306	218 068

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 911 587	75 911 587
Inköp	<u>4 673 360</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	80 584 947	75 911 587
Ingående avskrivningar	- 7 587 973	- 7 140 029
Årets avskrivningar	<u>- 679 560</u>	<u>- 447 944</u>
Utgående avskrivningar	- 8 267 533	- 7 587 973
Redovisat värde	72 317 414	68 323 614

Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	62 999 000	64 370 000
Mark	<u>93 649 000</u>	<u>100 521 000</u>
Summa	156 648 000	164 891 000

Not 7 Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ny bostadslägenhet	0	295 051
Relining/stambyte	287 587	0
Summa	287 587	295 051

Not 8 Skattefordran (+) / Skatteskuld (-)	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	- 207 593
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	- 209 520
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	- 203 232	0
Inbetald preliminärskatt	209 319	405 053
Summa	6 087	- 12 060

Not 9 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Saldo skattekonto	55 369	24 085
Momsfordran	395 821	123 923
Fordran på försäkringsbolag va-skada	0	11 971
Summa	451 190	159 979

Not 10 Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Hissen, tillsynsavgift per juni	2 980	2 964
Tele2, kabel-TV per mars	21 642	22 458
Tele2, larm fjärrvärmecentral per jan	267	288
Nytorget, fastighetskötsel per feb	0	6 416
Elektrorelä, prognosstyr o. service per sep /mars	6 880	4 951
Upplupen försäkringsersättning lokal 6049	0	13 340
Ber upplupen försäkringsersättning lokal 6048	0	4 093
Utgående moms kv 1	116 292	82 685
Brandkontoret, försäkring per december	69 881	76 011
Summa	217 942	213 206

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 147 691	212 750
Handelsbanken e-kapitalkonto (avslutat)	0	2 079 719
Handelsbanken checkkonto	1 023 408	0
Summa	2 171 099	2 292 469

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek				0	1 040 000
Stadshypotek				0	1 175 000
Stadshypotek				0	2 000 000
Stadshypotek				0	2 000 000
Stadshypotek	3,11	2029-06-01	4 år	0	1 500 000
Stadshypotek	2,623	2026-12-02	1 år	0	1 000 000
Stadshypotek	2,88	2027-06-01	2 år	0	1 500 000
Stadshypotek	3,04	2028-06-01	3 år	0	1 000 000
Summa			0	5 000 000	9 790 000

varav långfristig del	4 000 000	0
varav kortfristig del	1 000 000	9 790 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Ev. rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	3,2%	5,9%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 685	3 383

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposit lokal 6042 GM Constr.(inbet 2022)	34 500	34 500
Hysesdeposit lokal 6044 Tand Anda (inbet 2025)	33 750	0
Hysesdeposit lokal 6046 Tarrosine (inbet 2024)	47 000	94 000
Hysesdeposit lokal 6047 Advisory (inbet 2025)	42 000	0
Hysesdeposit lokal 6048 TH Visuals (inbet 2025)	99 375	0
Hysesdeposit lokal 6049 Schiacciata	0	85 000
Summa	256 625	213 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	81 916	85 296
Upplupen kostnad elavgifter	7 554	9 602
Upplupen kostnad fastighetskötsel, rep.	78 301	28 842
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	34 128	32 756
Upplupen kostnad fasadrenovering	13 560	13 560
Upplupen kostnad reling	16 048	0
Upplupen kostnad juridik	2 025	6 075
Upplupen kostnad ny lägenhet	0	32 681
Upplupen kostnad underhåll lokaler	61 657	26 855
Upplupen ränta	8 894	44 685
Förutbetalda avgifter och hyror	340 139	216 128
Beräknad upplupen kostnad revision	24 000	25 000
Summa	668 222	521 480

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 371 900	11 300 000
Summa ställda säkerheter	12 371 900	11 300 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2026 blir föreningens hyresrätt 2033 tomställd. Beslut finns att den ska omvandlas till bostadsrätt. Därmed har föreningen ingen hyresrätt kvar.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-04.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Eric Varhos, ordförande

Jonas Danielsson

Richard Henriksson

Johannes Westlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Locket 35-36

Org.nr 769600-6787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Locket 35-36 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionsred 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. Risker 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 Loket 35-36 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget 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 *Revisorans 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den dag som framgår av digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 12:26

SENT BY OWNER:

Sandra Granholm · 13.03.2026 15:21

DOCUMENT ID:

SJNF6qW5bx

ENVELOPE ID:

ry7Ka9b5WI-SJNF6qW5bx

DOCUMENT NAME:

BRF Loket 35-36 ÅR+RB 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

0abf89ce7f86bac82e65bd4d97308514f3886e57becf4ae
24740769352f517230867e6c1127494206f2df70bd273d
ea8ea6a55b85b9cbb2f37760d32f5d8ef02

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
RICHARD HENRIKSON richard@rich27.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 17:42 13.03.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/23) IP: 185.169.74.58
BENGT JONAS GUSTAF DA NIELSSON jonas@deab.se	 Signed Authenticated	14.03.2026 07:46 14.03.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/04) IP: 81.230.53.225
JOHANNES WIRKKALA WE STLUND johannes.wirkkala.westlund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 12:26 14.03.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/29) IP: 90.129.232.163
ERIC VARHOS ericvarhos@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:35 16.03.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/25) IP: 195.84.163.126
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillysto ckholm.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:26 16.03.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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