

Årsredovisning 2025

Brf Loket 26 i Stockholm

769608-3307



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 26 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2002-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 23 bostäder varav 22 bostadsrätter med yta 976 kvm och 1 hyresrätt med yta 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 075 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Erik Harald Örneberg	Ordförande
Kevin Bingwen Huang	Styrelseledamot
Maria Edholm	Styrelseledamot
Nike Örbrink	Styrelseledamot
Ulf Erik Holmberg	Styrelseledamot
Victoria Malmkvist	Styrelseledamot
Alexandra Hilma Löflund Johansson	Suppleant

Valberedning

Patrik Nyström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Renoverades tvättstugan och nya maskiner installerades.
Stamspolning
- 2007** ● Tätning mellan lägenheterna
- 2010** ● Färdigställdes exploatering av vindsutrymmet, fasaden renoverades och källarförråden renoverades.
- 2011** ● Fuktisolering och dränering av källarvägg på gårdssidan och byte undercentral till fjärrvärmen.
- 2014** ● Renoverades hiss och ett ventilationsarbete utfördes för att få en godkänd OVK. Samma år utfördes en förlängning av skorstenar för att förhindra spridning av rök mellan lägenheterna.
- 2015** ● Fasadrenovering
- 2024** ● Stamspolning
Hissrenovering
- 2025** ● Takmålning
Sotning av skorsten

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Fönsterrenovering
Fasadförbättringar
- 2030** ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Ellevio & Fortum Markets
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	Nabo AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning	LL Bolagen & Stockholm Vatten
TV	Sappa AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Taket har renoverats genom att skrapa av gammal färg samt ommålning. Plåten på taket anses vara i gott skick. För arbetet upptogs nytt lån om 350 000 kr.

Föreningen har också övergått i förtid till nya regelverket K3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

I början av året tecknades nytt avtal med NABO både vad gäller fastighetsskötsel, teknisk- samt ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 089 565	967 945	900 473	750 000
Resultat efter fin. poster	-105 793	-300 227	-106 217	-284 000
Soliditet (%)	79	80	81	81
Yttre fond	1 114 886	1 125 324	966 924	-
Taxeringsvärde	49 600 000	52 800 000	52 800 000	52 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 029	900	799	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	90	93	93
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 200	3 842	3 842	3 842
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 814	3 706	3 706	3 706
Sparande / kvm totalyta, kr	81	25	49	-52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	302	314	270	262
Räntekänslighet (%)	4,90	4	5	6

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.

Uppllysning vid förlust

Uppllysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust på -106 tkr för 2025. Rensat från avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och planerat underhåll uppgår årets resultat till +95 tkr. Ett oförutsett försäkringsärende på 49 000 kr ligger också till grund för en hög förlust.

Förlusten jämfört med förgående år är dock betydligt lägre, vilket beror på höjda avgifter.

Enligt föreningens nuvarande underhållsplan står stambyte, fönsterrenovering och byte av franska balkonger inom de närmaste åren. Styrelsen gör bedömningen att för att finansiera dessa investeringar kommer nya lån att behöva upptas. Antagligen kommer detta att innebära avgiftshöjning.

Avgifterna har höjts per 2026-02-01 med 15% för att få ett löpande positivt resultat och därmed också öka sparandet till framtida underhåll av fastigheten.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 970 365	-	-	16 970 365
Upplåtelseavgifter	5 360 339	-	-	5 360 339
Fond, yttre underhåll	1 125 324	-	-10 438	1 114 886
Balanserat resultat	-6 878 917	-300 227	10 438	-7 168 706
Årets resultat	-300 227	300 227	-105 794	-105 794
Eget kapital	16 276 884	0	-105 793	16 171 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 168 706
Årets resultat	-105 793
Totalt	-7 274 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	148 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-29 500
Balanseras i ny räkning	-7 393 800
	-7 274 500

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 089 565	965 508
Övriga rörelseintäkter	3	5 310	2 436
Summa rörelseintäkter		1 094 875	967 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-730 887	-796 171
Övriga externa kostnader	9	-179 350	-152 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 370	-156 957
Summa rörelsekostnader		-1 081 607	-1 105 367
RÖRELSERESULTAT		13 268	-137 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-119 091	-162 858
Summa finansiella poster		-119 062	-162 805
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 793	-300 227
ÅRETS RESULTAT		-105 793	-300 227

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	19 991 029	19 809 515
Summa materiella anläggningstillgångar		19 991 029	19 809 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 991 029	19 809 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 288	1 433
Övriga fordringar	12	156 907	2 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 023	25 112
Summa kortfristiga fordringar		221 218	28 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		278 912	435 759
Summa kassa och bank		278 912	435 759
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		500 130	464 523
SUMMA TILLGÅNGAR		20 491 159	20 274 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 330 704	22 330 704
Fond för yttre underhåll		1 114 886	1 125 324
Summa bundet eget kapital		23 445 590	23 456 028
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 168 706	-6 878 917
Årets resultat		-105 794	-300 227
Summa ansamlad förlust		-7 274 500	-7 179 144
SUMMA EGET KAPITAL		16 171 090	16 276 884
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 100 000	3 750 000
Leverantörsskulder		62 149	105 820
Skatteskulder		2 802	3 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	155 118	137 752
Summa kortfristiga skulder		4 320 069	3 997 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 491 159	20 274 039

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 268	-137 422
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	171 370	156 957
	184 638	19 535
Erhållen ränta	29	53
Erlagd ränta	-124 509	-162 858
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 158	-143 270
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 566	1 595
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 668	64 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 075	-77 047
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-352 884	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352 884	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	350 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 959	-77 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	435 759	512 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	427 800	435 759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket 26 i Stockholm är upprättad för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Jämförelsetalen 2024 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften bostäder ingår kostnader 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:

Yttertak	1,34 - 5,00 %
Stomme och grund	0,67 %
Fasader	4,01 %
Balkonger	4,01 %
Fönster	5,34 %
Stamledningar VA	8,91 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	4,01 %
El	4,01 %
Hissar	3,21 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	959 028	833 892
Hysesintäkter, bostäder	63 000	60 000
Kabel-TV/Bredband	44 616	44 616
Övriga intäkter	22 921	27 000
Summa	1 089 565	965 508

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	16
Erhållna bidrag	4 623	0
Övriga intäkter	1 250	0
Övriga rörelseintäkter	-564	2 420
Summa	5 310	2 436

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	22 827	36 316
Besiktning och service	38 772	35 060
Städning	33 644	30 937
Övrigt	9 601	2 961
Trädgårdsarbete	473	0
Summa	105 317	105 274

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 363	0
Soprum/miljöanläggning	0	10 000
Dörrar och lås/porttele	3 726	0
VA	9 691	23 383
Värme	9 599	7 438
El	2 168	0
Hissar	4 062	14 746
Försäkringsärende/vattenskada	48 676	0
Summa	81 285	55 567

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Energiutredning	29 500	0
VA	0	88 748
Ventilation	0	9 595
Hissar	0	70 495
Summa	29 500	168 838

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 648	34 177
Uppvärmning	228 704	231 953
Vatten	48 209	52 025
Sophämtning	49 014	30 672
Summa	373 575	348 827

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	8 258
Fastighetsförsäkringar	15 084	14 458
Kabel-TV	14 665	7 521
Bredband	20 056	22 563
Bredband/Kabeltv	10 028	0
Arvode teknisk förvaltning	41 725	27 376
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	141 210	117 665

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 238	0
Övriga förvaltningskostnader	39 458	92 493
Juridiska kostnader	9 000	0
Revisionsarvoden	18 625	17 500
Ekonomisk förvaltning	69 885	39 352
Konsultkostnader	28 144	2 894
Summa	179 350	152 239

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	105 904	162 858
Övriga finansiella kostnader	12 938	0
Övriga räntekostnader	249	0
Summa	119 091	162 858

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 923 567	22 923 567
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 923 567	22 923 567
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 114 052	-2 957 095
Årets avskrivning	-156 960	-156 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 271 012	-3 114 052
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 652 555	19 809 515
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 228 000</i>	<i>7 228 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	35 000 000
Summa	49 600 000	52 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 283	2 219
Övriga fordringar	3 736	0
Nabo Klientmedelskonto	148 888	0
Summa	156 907	2 219

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 714	10 028
Fastighetsskötsel	7 151	0
Försäkringspremier	15 411	0
Bredband	10 028	0
Förvaltning	10 719	0
Förutbet försäkr premier	0	15 084
Summa	60 023	25 112

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-22	2,53 %	4 100 000	3 750 000
Summa			4 100 000	3 750 000
Varav kortfristig del			4 100 000	3 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 013	117 080
Städning	2 588	0
El	3 583	0
Uppvärmning	29 918	0
Utgiftsräntor	15 254	20 672
Vatten	8 052	0
Förutbetalda avgifter/hyror	90 710	0
Summa	155 118	137 752

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 949 000	4 949 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Oskar Erik Harald Örneberg
Ordförande

Kevin Bingwen Huang
Styrelseledamot

Maria Edholm
Styrelseledamot

Nike Örbrink
Styrelseledamot

Ulf Erik Holmberg
Styrelseledamot

Victoria Malmkvist
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Lena Zozulyak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 16:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 15:34

DOCUMENT ID:

B1bhcrMEj-g

ENVELOPE ID:

HJsqrFNibe-B1bhcrMEj-g

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 26 i Stockholm, 769608-3307 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

91756def632530ce2c765b876fd2def9052714b8ffd88c466686fdd7729d4fe6ec2043ff6c0720a5ef96d8bdb03e8720a2f53546c4284baf2118dc08f53b468a

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. KEVIN BINGWEN HUANG kevinbingwenhuang@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:36 27.03.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.76
2. NIKE ÖRBRINK nike.orbrink@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:02 30.03.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.230.3
3. MARIA HELENA EDHOLM Maria@meekonomitjanst.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:12 27.03.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
4. Oskar Erik Harald Örneberg oskarorneberg@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:06 27.03.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.213.214
5. ULF ERIK HOLMBERG Ulf.e.holmberg@me.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:04 02.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.228.150
6. VICTORIA MALMKVIST Victoria.malmkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 06:36 30.03.2026 06:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.109.244
7. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:12 09.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholm
Org.nr 769608-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 den 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. Den 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 iverkliga 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 för LCE och god revisionsmed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat

utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholm för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 16:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 15:34

DOCUMENT ID:

rJhqrFNj-l

ENVELOPE ID:

HyiqrzNjbl-rJhqrFNj-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Loket 26 i S tockholm 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0da7833d1aa12dee6f91632c6b78fe9075366c6753c68e
d8b24f4f14b8c09f82a238f05569f20ae17eb65dda82439
4f3952007152fe76f5e650df295c6812fa5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK	Signed	09.04.2026 16:10	eID	Swedish BankID
lena.zozulyak@kungsbron borevision.se	Authenticated	09.04.2026 16:10	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

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