



Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 094 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Gentzschein	Ordförande
Karin Törnblom	Styrelseledamot
Lukas Faxå	Styrelseledamot
Max Hänni	Styrelseledamot
Mikael Falk	Styrelseledamot
Ola Andersson	Styrelseledamot
Therése Evén	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Falk

Peter Nylund

Firmateckning

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

Revisorer

Christina Gotting Auktoriserad revisor Gotting Revision
Barbro Lillkaas Revisorssuppleant Actus revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1971** ● Elstambyte - och 1978 Rörstambyte
- 1980** ● Omläggning av tak
- 1990** ● Nya treglasfönster
Renovering av balkonger
Omputsning av fasad
- 2005** ● Fasadrenovering i tornet
- 2009** ● Bättringsmålning trapphuset
- 2010-2011** ● Ommålning av fönster
- 2012** ● Ommålning av tak
- 2012-2013** ● Renovering av lokal
- 2014** ● Byte av värmväxlare
- 2016-2017** ● Renovering av tak och takterrass
- 2017-2018** ● Renovering kungsbalkong
- 2018** ● Spolning och kontroll av avlopp
- 2019** ● Uppfräschning av innergård
- 2020** ● Renovering av cykelrum
- 2021** ● Dränering innergård
Byte av portar
Renovering av fasadens sockel
Byte av källarstammar
- 2023** ● Byte av torktumlare, torkskåp och tvättmaskiner
Fönsterrenovering
- 2024** ● Renovering av trapphusfönster
Renovering av hiss Sankt Eriksgatan 64
- 2025** ● Renovering av hiss Atlasmuren 18
Sensorbelysning i källarplan
Digitalt bokningsssystem för tvättstuga

Planerade underhåll

2032 ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Städ Hemfrid
Teknisk förvaltning BK Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningens lån med ändrade villkor omförhandlats, vilket har medfört lägre räntekostnader. Avtalet med Telenor omförhandlades i slutet av året och bedöms framöver ge lägre kostnader för bredband. Det gemensamma tv-abonnemanget har avslutats och från och med årsskiftet 2025/2026 tecknas tv-tjänster individuellt av respektive medlem.

Föreningen har haft kostnader kopplade till skötsel, reparation och renovering av hissar, bland annat byte av styrdator i hissen på Atlasmuren 18. En vattenskada i samma fastighet har även medfört vissa kostnader. I övrigt har året varit ekonomiskt stabilt och föreningens likviditet har stärkts.

Förändringar i avtal

Från och med den 1 januari 2025 har ny teknisk förvaltare anlitats, BK Fastighetsservice. Under 2025 tecknades även avtal med ny städfirma, Hemfrid. Omförhandlade avtal för bredband och tv med Telenor kommer att få full effekt under 2026.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört efterfrågade förbättringar för medlemmarna, bland annat installation av sensorstyrd belysning i källarplan samt införande av digital tidsbokning i tvättstugan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 777 295	3 654 540	3 517 992	3 185 941
Resultat efter fin. poster	449 001	-394 986	-2 132 301	432 588
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 861 151	1 378 647	2 325 889	1 190 369
Taxeringsvärde	172 800 000	176 000 000	176 000 000	176 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	538	515	479	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,0	43,0	47,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 672	4 672	4 672	4 170
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 968	3 971	3 971	3 541
Sparande / kvm totalyta, kr	177	112	40	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	17	17	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	217	161	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	57	38	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	290	216	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,78	3,80	1,11
Räntekänslighet (%)	8,69	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 094 446	-	-	7 094 446
Upplåtelseavgifter	399 034	-	-	399 034
Fond, yttre underhåll	1 378 647	-707 865	1 190 369	1 861 151
Balkongfond	144 131		9 680	153 811
Kapitaltillskott	1 588 744	-	-	1 588 744
Balanserat resultat	-13 228 256	312 879	-1 190 369	-14 105 747
Årets resultat	-394 986	394 986	449 001	449 001
Eget kapital	-2 874 110	0	504 497	-2 559 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 915 378
Årets resultat	449 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 190 369
Totalt	-13 656 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-13 656 746

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	3 777 296	3 654 540
Övriga rörelseintäkter	3	35 280	514 287
Summa rörelseintäkter		3 812 576	4 168 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 367 126	-3 283 846
Övriga externa kostnader	9	-199 353	-426 340
Personalkostnader	10	-56 593	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 040	-146 594
Summa rörelsekostnader		-2 898 112	-3 961 915
RÖRELSERESULTAT		914 464	206 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 427	12 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-475 890	-613 968
Summa finansiella poster		-465 463	-601 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		449 001	-394 986
ÅRETS RESULTAT		449 001	-394 986

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	13 019 599	13 281 043
Markanläggningar	13	40 775	54 371
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 060 374	13 335 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 063 874	13 338 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		159 299	27 750
Övriga fordringar	16	1 858 982	1 254 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	144 651	34 829
Summa kortfristiga fordringar		2 162 932	1 317 196
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 162 932	1 317 196
SUMMA TILLGÅNGAR		15 226 805	14 656 109

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 082 224	9 082 224
Fond för yttre underhåll		1 861 151	1 378 647
Balkongfond		153 811	144 131
Summa bundet eget kapital		11 097 186	10 605 002
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 105 747	-13 228 256
Årets resultat		449 001	-394 986
Summa ansamlad förlust		-13 656 746	-13 623 243
SUMMA EGET KAPITAL		-2 559 560	-3 018 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	580 000	10 310 632
Summa långfristiga skulder		580 000	10 310 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 665 632	5 935 000
Leverantörsskulder		229 074	109 790
Skatteskulder		16 280	40 926
Övriga kortfristiga skulder		183 228	131 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 112 151	1 146 168
Summa kortfristiga skulder		17 206 365	7 363 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 226 805	14 656 109

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	914 464	206 912
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	275 040	146 594
	1 189 504	353 505
Erhållen ränta	10 427	12 070
Erlagd ränta	-481 080	-624 216
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	718 851	-258 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-217 104	246 515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 205	48 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 952	36 334
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 680	9 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 680	9 680
ÅRETS KASSAFLÖDE	628 632	46 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 217 365	1 171 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 845 997	1 217 365

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Locket 1 är upprättad 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,71 %
Yttertak	1,62 %
Fasader	1,79 %
Balkonger	2,38 %
Fönster	14,29 %
Stamledningar VA	14,29 %
Stamledningar Värme	7,14 %
Styr & övervakning	5,10 %
El	7,14 %
Hissar	2,30 %
Markanläggningar	5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 024 624	1 001 336
Hysesintäkter lokaler	1 860 375	1 882 024
Hysesintäkter förråd	2 100	2 250
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-46 384
Uppvärmning	834 655	780 583
Pantsättningsavgift	9 408	7 878
Överlåtelseavgift	17 603	9 671
Administrativ avgift	1 225	637
Andrahandsuthyrning	6 251	8 641
Vidarefakturerade kostnader	21 053	7 903
Öres- och kronutjämnning	2	1
Summa	3 777 296	3 654 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	15 120	5 040
Övriga intäkter	20 160	36 480
Försäkringsersättning	0	472 767
Summa	35 280	514 287

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	42 000	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 961	27 450
Städning enligt avtal	113 032	95 580
Sotning	0	11 066
Hissbesiktning	3 610	13 780
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	41 125
Brandskydd	11 351	4 214
Gemensamma utrymmen	5 512	0
Snöröjning/sandning	5 302	27 126
Serviceavtal	21 421	3 605
Serviceavtal, hissar	5 425	0
Förbrukningsmaterial	200	3 151
Summa	227 814	227 096

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	2 750
Dörrar och lås/porttele	28 729	8 950
VVS	44 751	48 920
Elinstallationer	45 799	0
Hissar	91 520	82 115
Tak	0	21 000
Fönster	0	674
Vattenskada	0	108 087
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 836
Summa	210 799	279 332

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	143 750
VVS	0	88 813
Elinstallationer	0	10 189
Fönster	0	465 113
Summa	0	707 865

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	72 808	68 466
Uppvärmning	753 468	887 520
Vatten	186 450	231 701
Sophämtning/renhållning	259 375	238 690
Summa	1 272 101	1 426 377

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 750	173 462
Självrisk	118 532	59 543
Kabel-TV	39 518	0
Bredband	157 068	178 890
Fastighetsskatt	234 544	231 280
Summa	656 412	643 175

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 903	1 845
Tele- och datakommunikation	10 706	18 495
Juridiska åtgärder	0	17 219
Inkassokostnader	2 491	4 625
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	19 375
Styrelseomkostnader	10 500	18 000
Fritids och trivselkostnader	2 297	1 500
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	85 982	289 019
Överlåtelsekostnad	26 755	10 030
Pantsättningskostnad	15 876	9 460
Administration	2 864	12 004
Konsultkostnader	8 119	18 599
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Övriga externa kostnader	1 600	0
Summa	199 353	426 340

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	11 593	25 136
Summa	56 593	105 136

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	475 815	613 879
Dröjsmålsränta	0	63
Kostnadsränta skatter och avgifter	75	26
Summa	475 890	613 968

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 627 797	17 627 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 627 797	17 627 797
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 346 754	-4 213 756
Årets avskrivning	-261 444	-132 998
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 608 198	-4 346 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 019 599	13 281 043
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 414 000</i>	<i>2 414 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 800 000	57 600 000
Taxeringsvärde mark	109 000 000	118 400 000
Summa	172 800 000	176 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	271 875	271 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 875	271 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-217 504	-203 908
Årets avskrivning	-13 596	-13 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-231 100	-217 504
Utgående restvärde enligt plan	40 775	54 371

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 788	166 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 788	166 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 788	-166 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-166 788	-166 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	359	37 252
Skattefordringar	12 626	0
Transaktionskonto	786 494	727 281
Borgo räntekonto	1 059 503	490 084
Summa	1 858 982	1 254 617

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	68 400	14 619
Förutbet försäkr premier	76 251	0
Förutbet bredband	0	19 759
Upplupna intäkter	0	451
Summa	144 651	34 829

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,65 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-01-03	3,14 %	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	2026-06-28	2,61 %	1 935 000	1 935 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,12 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-06-29	2,55 %	6 430 632	6 430 632
Summa			16 245 632	16 245 632
Varav kortfristig del			15 665 632	5 935 000

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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	415	200
Uppl kostnad Städning entrepr	8 383	0
Uppl kostn el	6 224	5 748
Uppl kostnad Värme	106 796	103 190
Uppl kostn räntor	45 137	50 327
Uppl kostn vatten	18 070	32 760
Uppl kostnad Sophämtning	48 871	49 454
Uppl kostnad arvoden	60 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	28 278
Förutbet hyror/avgifter	799 403	786 211
Summa	1 112 151	1 146 168

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 680 000	16 680 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Stockholm

Eva Gentschein
Ordförande

Karin Törnblom
Styrelseledamot

Lukas Faxå
Styrelseledamot

Max Hänni
Styrelseledamot

Mikael Falk
Styrelseledamot

Ola Andersson
Styrelseledamot

Therése Evén
Styrelseledamot

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

Gotting Revision
Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 18:20

DOCUMENT ID:

HkT8vGhiWg

ENVELOPE ID:

ByhUDzhj-l-HkT8vGhiWg

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 1, 702002-9604 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

49d64da52323d253ac73530af098fc8ed19f547cda03030edfa8249ad9102192c5a8064fa54c0b72335757687a79869d48a50ee33226d4d623336e9239956839

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 miss.mejram@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 18:27 02.04.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.99.141
2. Therése Ingemo Jennie E vén thereseeven@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 18:57 02.04.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.45.177
3. Karin Törnblom karin.m.tornblom@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 19:30 02.04.2026 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.136.38
4. Max Hänni max@searchintent.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:35 02.04.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.156
5. Lukas Faxå lukasfaxes@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 13:05 03.04.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.187.132
6. BO MIKAEL FALK mikael.falk@cag.se	 Signed Authenticated	05.04.2026 19:17 05.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.191.67
7. Sven Ola Andersson ola@andersson-arfwedson.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 14:19 07.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.183
8. EVA CHRISTINA GOTTIN G christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:17 07.04.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.105.104

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Loket 1
Org.nr. 702002-9604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 1 för år 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 Standard on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsd 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 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 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 18:20

DOCUMENT ID:

r1p8vf3obx

ENVELOPE ID:

rJhUDGnjbe-r1p8vf3obx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Loket 1 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

f88822d65e6a83f2c02e13de6ee48ab98e30a95d87c852
a6270212bca4ec0d80731e4bdc4121fae38a6f5f16bb81
c2343f8ea8bb012f6e137fa1f90f1f0d8e6d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTIN G	Signed	07.04.2026 15:18	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision. se	Authenticated	07.04.2026 15:17	Low	IP: 81.226.105.104

* 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