

Årsredovisning 2025

Brf Loket 23

769606-7748



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 23

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. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 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
Locket 23	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 479 kvm och 2 lokaler om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 585 kvm.

Styrelsens sammansättning

Matilda Bergström	Ordförande
Alexander Wahlgren	Styrelseledamot
Christian Larsson	Styrelseledamot
Marcus Johan Orest	Styrelseledamot
Ola Winqvist	Styrelseledamot
Franchine Lee Finer	Suppleant
Jonas Alnervik	Suppleant
Stina Larsson	Suppleant

Valberedning

Charlotta Edvinsson & Elin Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Katarina Lindholm Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsel	Mölnadal Energi
Fastighetsel	Ellevio
Fastighetsservice	Nabo
Fastighetsstäd	Attenta
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss besiktning	Kiwa
Hiss service	Otis
Källsortering	PreZero
Radonmätning	Sth Miljöförvaltning
Revision	Finnhammars Rev.byrå/ K. Lindholm
Skylt entrédörr	Jokers skyltmakeri
Sotning	Peter Sotare
Städ	Carolas Hem- & Företagsservice AB
TV/Bredband	Tele2
Tvättstuga	Söderkyl
Vatten och avfall	Stockholm Vatten/avfall
Vattenskada	Torkab
Vattenskada	Stor stockholms byggservice
Vattenskada	Betonggolv Teknik i Norden AB
VVS arbete	Cyklande rörmokaren
VVS underhåll	Herman pump
VVS underhåll	Spolkompaniet I Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under början av året drabbades föreningen av en vattenläcka i en av föreningens lokaler. Detta medförde oförutsedda kostnader som har belastat årets resultat. I enlighet med föreningens underhållsplan har även stamspolning genomförts under året.

Föreningens banklån har omförhandlats, vilket förväntas sänka räntekostnaderna framöver. Styrelsen har även mottagit en anmärkning gällande fjärrvärmecentralen; då den är över 20 år gammal har rekommendationen givits att budgetera för ett utbyte. Styrelsen kommer att se över detta i början av 2026. Vidare har föreningen valt att genomföra en övergång till K3-redovisning via ett paket från Nabo. I detta ingår uppdaterad underhållsplan, teknikutvärdering samt själva K3-omläggningen, vilket planeras vara slutfört under 2026.

Förändringar i avtal

Under året har inga förändringar i avtal gjorts.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	-	1 325 767	1 363 467	-
Resultat efter fin. poster	-156 499	-589 127	-299 027	-713 386
Soliditet (%)	85	84	63	-
Yttre fond	2 163 316	2 100 081	1 896 954	1 687 338
Taxeringsvärde	68 712 000	69 872 000	69 872 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	707	180	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,4	78,7	18,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 890	2 890	7 630	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 697	2 704	6 863	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-19	-200	-105	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	24	29	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	202	205	190	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	58	51	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	287	270	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	3,70	4,20	-
Räntekänslighet (%)	4,04	4,09	42,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets underskott på -156 499 kr är en väsentlig förbättring mot föregående år, men resultatet belastas fortfarande av kostnader för en vattenläcka och genomfört underhåll. Då föreningen står inför kommande reparationsbehov planerar styrelsen för ekonomiska åtgärder för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi. De nyligen omförhandlade lånen förväntas sänka räntekostnaderna ytterligare under 2026, vilket ger ett viktigt utrymme i budgetarbetet

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 818 519	-	-	22 818 519
Upplåtelseavgifter	6 576 215	-	-	6 576 215
Fond, yttre underhåll	2 100 081	-	63 235	2 163 316
Balanserat resultat	-4 335 084	-589 127	-63 235	-4 987 446
Årets resultat	-589 127	589 127	-156 499	-156 499
Eget kapital	26 570 604	0	-156 499	26 414 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 987 446
Årets resultat	-156 499
Totalt	-5 143 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 136
Balanseras i ny räkning	-5 350 082
	-5 143 946

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	1 325 798	1 325 767
Övriga rörelseintäkter	3	6 825	3 207
Summa rörelseintäkter		1 332 623	1 328 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 036 311	-1 237 401
Övriga externa kostnader	9	-112 335	-245 109
Personalkostnader	10	-76 569	-72 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 516	-126 516
Summa rörelsekostnader		-1 351 731	-1 681 713
RÖRELSERESULTAT		-19 108	-352 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 817	43 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 208	-280 095
Summa finansiella poster		-137 391	-236 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-156 499	-589 127
ÅRETS RESULTAT		-156 499	-589 127

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 172 928	30 287 444
Maskiner och inventarier	14	172 000	184 000
Summa materiella anläggningstillgångar		30 344 928	30 471 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 344 928	30 471 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 013	7 323
Övriga fordringar	15	747 794	1 044 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 563	114 687
Summa kortfristiga fordringar		814 370	1 166 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 397	22 598
Summa kassa och bank		31 397	22 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		845 767	1 189 447
SUMMA TILLGÅNGAR		31 190 695	31 660 892

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 394 734	29 394 734
Fond för yttre underhåll		2 238 099	2 165 708
Summa bundet eget kapital		31 632 833	31 560 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 987 446	-4 335 084
Årets resultat		-156 499	-589 127
Summa fritt eget kapital		-5 143 946	-4 924 211
SUMMA EGET KAPITAL		26 488 887	26 636 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 275 000	0
Övriga långfristiga skulder		39 000	78 000
Summa långfristiga skulder		4 314 000	78 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 275 000
Leverantörsskulder		94 020	370 976
Skatteskulder		4 605	7 564
Övriga kortfristiga skulder		1 839	25 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	287 344	267 657
Summa kortfristiga skulder		387 808	4 946 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 190 695	31 660 892

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19 108	-352 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 516	126 516
	107 408	-226 223
Erhållen ränta	4 392	9 094
Erlagd ränta	-177 939	-292 045
Erhållen utdelning	35 425	34 613
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 714	-474 561
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103 760	51 761
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-283 122	294 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 076	-128 212
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	7 428 927
Balkongfond	9 156	0
Amortering av lån	0	-6 575 000
Depositioner	-39 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 844	853 927
ÅRETS KASSAFLÖDE	-239 920	725 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 010 114	284 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	770 194	1 010 114

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Locket 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	0,50 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	3,00 %

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 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. 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	955 140	944 455
Hysesintäkter, bostäder	0	6 189
Hysesintäkter, lokaler	249 002	245 091
Kabel-TV/Bredband	93 852	92 999
Intäktssreduktion	-16 986	0
Övernattnings-/gästlägenhet	25 750	19 250
Administrativ avgift	2 842	294
Andrahandsuthyrning	16 198	17 489
Summa	1 325 798	1 325 767

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Erhållna bidrag	4 556	0
Övriga rörelseintäkter	2 270	3 208
Summa	6 825	3 207

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	32 043	15 242
Städning	25 848	24 300
Besiktning och service	14 277	20 636
Övrigt	0	3 400
Summa	72 168	63 577

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 746
Lokaler	87 875	0
Tvättstuga	3 305	0
Trapphus/port/entr	0	52 350
Dörrar och lås/porttele	0	8 958
VA	49 453	179 991
Värme	2 150	3 638
El	3 923	9 633
Hissar	0	1 401
Fönster	18 625	0
Försäkringsärende/vattenskada	42 293	35 480
Summa	207 624	308 197

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	10 811
VA	0	135 570
Summa	0	146 381

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	51 282	37 606
Uppvärmning	320 871	324 621
Vatten	102 154	91 527
Sophämtning	54 601	43 395
Summa	528 908	497 149

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 436	54 655
Kabel-TV	0	6 232
Bredband	1 484	18 601
Bredband/Kabeltv	94 804	70 224
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	74 012	70 510
Summa	227 611	222 097

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 284	3 225
Övriga förvaltningskostnader	23 149	42 729
Juridiska kostnader	0	16 875
Revisionsarvoden	21 250	40 080
Ekonomisk förvaltning	61 652	60 700
Konsultkostnader	0	81 500
Summa	112 335	245 109

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	51 595
Sociala avgifter	17 769	21 092
Summa	76 569	72 687

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	177 109	280 095
Övriga räntekostnader	99	0
Summa	177 208	280 095

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 078 580	32 078 580
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 078 580	32 078 580
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 791 136	-1 676 620
Årets avskrivning	-114 516	-114 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 905 652	-1 791 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 172 928	30 287 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 604 362</i>	<i>11 604 362</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 118 000	21 234 000
Taxeringsvärde mark	44 594 000	48 638 000
Summa	68 712 000	69 872 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 513	10 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 513	10 513
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 513	-10 513
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 513	-10 513
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	571 348	571 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	571 348	571 348
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-387 348	-375 348
Årets avskrivning	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-399 348	-387 348
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 000	184 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 997	54 457
Nabo Klientmedelskonto	146 711	310 321
Borgo	592 086	677 195
Summa	747 794	1 041 973

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 001	27 221
Fastighetsskötsel	7 491	7 207
Försäkringspremier	7 785	63 221
Bredband	356	356
Förvaltning	17 930	16 682
Summa	61 563	114 687

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-12-28	2,76 %	4 275 000	4 275 000
Summa			4 275 000	4 275 000
Varav kortfristig del			0	4 275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 275 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 638	6 945
El	3 857	3 940
Uppvärmning	44 865	44 620
Vatten	17 074	14 286
Löner	57 300	57 300
Beräknade uppl. sociala avifter	17 909	17 909
Utgiftsräntor	6 090	6 821
Förutbetalda avgifter/hyror	115 736	98 961
Beräknat revisionsarvode	16 875	16 875
Summa	287 344	267 657

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 850 000	10 850 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholm

Alexander Wahlgren
Styrelseledamot

Christian Larsson
Styrelseledamot

Marcus Johan Orest
Styrelseledamot

Matilda Bergström
Ordförande

Ola Winqvist
Styrelseledamot

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

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 12:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 14:51

DOCUMENT ID:

ByeJB59sZg

ENVELOPE ID:

HJlyr99iZl-ByeJB59sZg

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 23, 769606-7748 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

084afa9fcd2df1e99afca0de7d9c9fea0936862b7d16145
153d682056a2924f3d14ef7581aafc559c38c9aec778ce
5d22fa06d560f66214664f18cb7a7cf9150

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. STIG OLA WINQVIST ola.winqvist@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:58 01.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.106.86
2. ALEXANDER VIKLANDER alexander.viklander@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:01 02.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.193.223
3. Marcus Johan Orest marcus_orest@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:03 02.04.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.209.190
4. MATILDA BERGSTRÖM matildabergstrom@live.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:29 02.04.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.174
5. Christian Larsson christianalarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 10:19 02.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.88.120
6. KATARINA LINDHOLM katarina.lindholm@finnhammars.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 12:47 06.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 185.168.240.55

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Locket 23

Org.nr 769606-7748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Locket 23 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 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 och god revisionssed 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 Locket 23 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 *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 2026

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 12:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 14:51

DOCUMENT ID:

rJgZkH9cibl

ENVELOPE ID:

HkyJrcqobx-rJgZkH9cibl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Loket 23 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

ce008e46a5ca4c85af67382cc4d63717c3f8445a038b0c
ef3a781ed4b11fe1ce2d087bc26625e335add77f19a93c
7d16cc188ad9bec5e93a6bdd5fea69bf89eb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA LINDHOLM	Signed	06.04.2026 12:48	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnha mmars.se	Authenticated	06.04.2026 12:48	Low	IP: 185.168.240.55

* 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