

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra
769641-7836
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Detta är vår första årsredovisning där vi som boende tagit över. Föreningens grundplåt och det styrelsens verkar för är att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för alla våra medlemmar.

Under året har styrelsen arbetat med att formera själva styrelsen och fastslå roller och förstå vilka arbetsuppgifter som åligger styrelsemedlemmarna (fastighet, kommunikations, email, ekonomi etc.). Skapa struktur för att etablera föreningen, styrelsens arbetssätt, slutföra överlåtelsen av fastigheten, och säkerställa en stabil grund för vår framtida drift. Mycket energi har lagts på dialog med Einar Mattsson Projekt som en del i övertagande av fastigheten men också att lära känna huset och bilda vår egen uppfattning för att kunna fatta informerade beslut.

Det har varit ett utvecklande och lärorikt år där styrelsen har kommit samman och arbetar med en effektiv, inkluderande och god stämning där allas åsikter hörsammas för föreningens bästa. Men vi är alltid i behov av hjälp och kompetens som kan utveckla vår förening. Inför kommande stämma uppmanar vi fler medlemmarna att anmäla intresse och delta i styrelsearbetet och föreningens utveckling.

Sett till vår ekonomi så kan vi nämna i väldigt korta ordalag att vår förening har en sund ekonomi men vårt primära mål är långsiktig ekonomisk hållbarhet och därmed säkerställa att lånen amorteras.

Styrelse och funktionärer

Efter föreningens stämma den 12 maj 2025 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelsemedlemmar

Christian Jakobsson - ordförande
Bengt Säberg - ledamot
David Norman - ledamot
Charlotte Luxemburg - ledamot
Hanna Åberg - ledamot
Lena Tynelius - ledamot

Valberedning

Oskar Sandblom
Martin Ahlfeldt

Revisor

Katrine Söderberg, Ernst & Young AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årets slut hade sittande styrelse varit verksam sedan konstitueringen i 12 Maj 2025. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 7 ordinarie styrelsemöten.

Styrelsen har under året beslutat att ansluta samtliga lägenheter till ett gruppabonnemang med Telia som leverantör för både TV och internet.

Mycket av arbetet har handlat om övertagandet av fastigheten från Einar Mattsson Projekt.

Samtliga lägenheter är upplåtna till boende så även de lokaler som föreningen förfogar över.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften för boende med 2 % från och med 1 april 2026.

Medlemsinformation

Vid Årets början uppgick föreningens medlemstal till
196 personer (2025-01-01)

Vid årets slut uppgick medlemsantalet till:
197 personer (2025-12-31)

Under verksamhetsåret har 37 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Samtliga lägenheter i föreningen är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023 (11 mån)
Nettoomsättning	6 809	0	0
Resultat efter finansiella poster	-16 677	-4 344	0
Balansomslutning	921 844	954 048	50 064
Soliditet (%)	84,2	64,7	5,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 478	12 541	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 223	13 289	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	3	0	0
Räntekänslighet	17,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	621 720 000		-4 343 562	617 376 438
Ökning av insatskapital	176 810 000			176 810 000
Disposition av föregående års resultat:		-4 343 562	4 343 562	0
Årets resultat			-17 757 039	-17 757 039
Belopp vid årets utgång	798 530 000	-4 343 562	-17 757 039	776 429 399

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 343 562
årets förlust	-17 757 039
	-22 100 601

behandlas så att	
till reservfond avsättes	332 800
i ny räkning överföres	-22 433 401
	-22 100 601

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		6 808 809	0
Summa rörelseintäkter		6 808 809	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 786 946	0
Övriga kostnader	4	-267 930	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 779 553	-4 343 562
Summa rörelsekostnader		-21 834 429	-4 343 562
Rörelseresultat		-15 025 620	-4 343 562
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 731 503	0
Summa finansiella poster		-2 731 419	0
Resultat efter finansiella poster		-17 757 039	-4 343 562
Resultat före skatt		-17 757 039	-4 343 562
Årets resultat		-17 757 039	-4 343 562

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	866 892 998	812 074 094
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 213 886	11 721 807
Summa materiella anläggningstillgångar		876 106 884	823 795 901
Summa anläggningstillgångar		876 106 884	823 795 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 909	8 229
Övriga fordringar		44 288 354	127 574 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 840	842 201
Summa kortfristiga fordringar		44 354 103	128 424 446
Kassa och bank		1 382 864	1 827 443
Summa omsättningstillgångar		45 736 967	130 251 889
SUMMA TILLGÅNGAR		921 843 851	954 047 790

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

798 530 000

621 720 000

Summa bundet eget kapital

798 530 000

621 720 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 343 562

0

Årets resultat

-17 757 039

-4 343 562

Summa fritt eget kapital

-22 100 601

-4 343 562

Summa eget kapital

776 429 399

617 376 438

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

62 000 000

99 437 500

Summa långfristiga skulder

62 000 000

99 437 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

37 500 000

562 500

Leverantörsskulder

505 749

676 292

Aktuella skatteskulder

20 337

974 172

Övriga skulder

44 378 553

79 576 043

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 009 813

155 444 845

Summa kortfristiga skulder

83 414 452

237 233 852

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

921 843 851

954 047 790

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-15 025 620	-4 343 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 779 553	4 343 562
Erhållen ränta	84	0
Erlagd ränta	-2 731 503	117 134
Betald inkomstskatt	0	974 172

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

22 514 1 091 306

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av lagertillgångar	0	621 403 548
Förändring av kundfordringar	4 320	0
Förändring av kortfristiga fordringar	84 066 023	-111 253 598
Förändring av leverantörsskulder	-170 544	624 796
Förändring av kortfristiga skulder	-190 586 356	234 371 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 664 043	746 237 465

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-70 090 536	-827 231 437
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	97 947 622
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	-115 128 807
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 090 536	-844 412 622

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	632 617 005
Amortering av lån	-500 000	-532 617 005
Inbetalda insatser	176 810 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 310 000	100 000 000

Årets kassaflöde

-444 579 1 824 843

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 827 443	2 599
Likvida medel vid årets slut	1 382 864	1 827 442

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Lokstallarna Västra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisningen och koncernredovisningen och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 334 278	0
Hyror bostäder	1 176	0
Hyror lokaler	983 122	0
Övriga intäkter	490 233	0
	6 808 809	0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	585 966	0
El	833 415	0
Vatten och avlopp	358 352	0
Sophantering	334 145	0
Städning	168 213	0
Snöröjning	12 284	0
Utemiljö	155 704	0
Felavhjälpande underhåll	135 731	0
Hisservice	19 726	0
Fastighetsskatt	203 333	0
Fastighetsförsäkring	106 175	0
Fastighetsförvaltning	529 341	0
Fastighetsskötsel	234 048	0
Övriga driftskostnader	110 513	0
	3 786 946	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	134 000	0
Advokat- och rättegångskostnader	54 775	0
Förbrukningsinventarier	41 772	0
Bankkostnader	3 910	0
Övriga externa kostnader	33 473	0
	267 930	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	815 599 862	908 026
Inköp	114 372 222	814 691 835
Omklassificeringar	-44 281 686	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	885 690 398	815 599 861
Ingående avskrivningar	-3 525 767	0
Årets avskrivningar	-15 271 633	-3 525 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 797 400	-3 525 767
Utgående redovisat värde	866 892 998	812 074 094
Taxeringsvärden byggnader	307 200 000	0
Taxeringsvärden mark	191 200 000	243 543 000
	498 400 000	243 543 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 539 602	0
Inköp		12 539 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 539 602	12 539 602
Ingående avskrivningar	-817 795	0
Årets avskrivningar	-2 507 921	-817 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 325 716	-817 795
Utgående redovisat värde	9 213 886	11 721 807

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,09	2026-12-21	12 000 000	12 500 000
SBAB	3,23	2026-12-21	12 500 000	12 500 000
SBAB	3,17	2026-12-18	12 500 000	12 500 000
SBAB	3,16	2027-12-20	12 500 000	12 500 000
SBAB	3,19	2028-12-19	12 500 000	12 500 000
SBAB	3,26	2029-12-19	12 500 000	12 500 000
SBAB	3,35	2031-12-19	12 500 000	12 500 000
SBAB	3,46	2034-12-19	12 500 000	12 500 000
			99 500 000	100 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			37 500 000	562 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Årsredovisningen beslutades den 27 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Jakobsson
Ordförande

Bengt Säberg

David Norman

Charlotte Luxemburg

Hanna Åberg

Lena Tynelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra
769641-7836
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



V0 Årsredovisning 2025 utkast 260424 för
signering....pdf

(2358292 byte)
SHA-512: 0c534e2d694cc70329eafa8feb482db39f433
5b7d586fa6bb0475fc039de0a049076bbb0ac4792440ec
2fd6c609fc36cc81585615103245ec391b1bf493bf33d

Underskrifter

2026-04-27 13:04:57 (CET)



Matilda Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 13:26:42 (CET)



Bror Sven Christian Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 12:04:06 (CET)



Charlotte Luxemburg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 13:19:42 (CET)



David Norman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 18:24:25 (CET)



Bengt Arvid Säberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 10:50:45 (CET)



Lena Elisabeth Tynelius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 13:09:48 (CET)



Hanna Åberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 15:15:09 (CET)



Katrine Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



V0 Årsredovisning 2025 utkast 260424 för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8fabf573a06c406af09e92f3c55cba34de3d9bb090714330ceb6e9d66ef4bcb9718d600c0aa758c305a338460f754dd9a6005e05b7292e1893b44dd0d8b4c47a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.