Årsredovisning 2025
Brf Loket 16 i Stockholm

769606-4687



B11ApoKJzg-H1E1RpsK1zg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 16 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. 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. 18**

B11ApoKJzg-H1E1RpsK1zg

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 16	2001	Stockholm

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Torsgatan 27 och Atlasgatan 4.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1970.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 2 769 kvm och 4 lokaler om 588 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 357 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå
10 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kokvrå
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Maximillian Rapp	Ordförande
Antonia Balazs	Styrelseledamot
Bettan Bryntse	Styrelseledamot
Ellinor Ring	Styrelseledamot
Lukas Landahl	Styrelseledamot
Fredrik Lövefors Daun	Suppleant
Anette Björklund	Suppleant
Monika Martinsson	Suppleant

Valberedning

Pether Lek

Andreas Bredskog

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Till revisor valdes Resul Hamurcu, MT Revision, som ordinarie auktoriserad revisor. Till revisorssuppleant valdes Johan Roth, MT Revision.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2026-03-19. På stämman togs beslut om ombyggnation av lokalyta till ny bostadslägenhet..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2003-2017
- Tidigare års genomförda åtgärder, se brfloket16.se

2018
- Problem råttor i Atlasområdet, kontinuerlig kontakt och besök av Anticimex. Inköpt råttgiljotin med 2 -årsavtal som förhindrar inträde via avlopp
- Fönsterrenovering Atlasgatan lgh samt vädringsbalkonger och lokaler
- Fönsterärende med bostadsrättsinnehavare Torsgatan
- Offertförfågan utskickad markläggning framför sopskåp. Samtal med Stockholm Stad i ärendet
- Byte av cylindrar tvättstugan
- Förteckning vinds- och källarförråd samt se över att rätt förråd nyttjas av rätt bostadsrättsinnehavare
- Förändring av sophantering restaurang och borttagning åldrat sopskåp
- Timer på belysning cykelrum och tvättstuga

2019	Kontakt med Anticimex för att förebygga råttor i Atlasområdet Tagit bort parabol på tak Alpins dörr vid Atlasgatan målades i samma färg som cykelförrådets Ordnat med mjukstängande dörrar på cykelförråd och tvättstugedörr Vattenskada i bostadsrättslägenhet som gick ner flera våningar och omfattade viss lokal Genomgång värmeekonomi i huset samt intag av offert för ev förbättringsarbete Ärende med bostadsrättsinnehavare om byte av fönster samt bygglov och Miljönämndens frågor kring detta Elöversyn hängränna Ny torktumlare och mangelduk till tvättstugan
2020	Fönsterbyte 1 st fönster, Torsgatan
2021	Stamsplolning
2021-2023	Fasadrenovering
2022	Mattor
2023	Byte avloppsrör i Atlas-källaren Ny dörröppnarautomatik på Torsgatan LED-belysning installerad på vindar och i källare Sopskåpen uppdaterades
2024	Nytt tätskikt längs vägg mot innergårdens rabatter. OVK genomförd. Nya lokalhyresgäster: restaurang RaRa samt klädbutik Röyk. Uppdatering av värmesystem inleddes.
2024-2025	Uppdatering av värmesystemet

Planerade underhåll

2026	Åtgärda taksäkerhet, byta vajersystem samt utföra visst underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året erhållit en retroaktiv momsåterbetalning avseende perioden 2019–2024 samt första halvåret 2025 efter omräkning till omsättningsbaserad momsfördelning.

Återbetalningen uppgår till 462 478 kr, varav kostnad till ekonomisk förvaltare uppgår till 45 278 kr, vilket ger ett nettotillskott om 417 200 kr.

Återbetalningen för 2019-2024 har redovisats som övrig rörelseintäkt.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst med 311 Tkr. I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man till föreningens kassaflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde för året. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen amorterade under året 100 Tkr på sina fastighetslån.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt leverantör av skadedjursbekämpning från Anticimex till OCAB.

Övriga uppgifter

Föreningsstämman har beslutat att omvandla tidigare lokal på Atlasgatan till bostadsrätt. Bygglovsansökan har inlämnats och är under handläggning. Lokalen har varit vakant under året.

Omvandlingen bedöms på sikt påverka föreningens intäktsstruktur genom övergång från hyresintäkter till årsavgifter.

Ombyggnationens kostnader och finansiering kommer att fastställas i samband med genomförande.

Värmeprojektet har avslutats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (fn 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet (fn 592 kr).

B11ApoKJzg-H1E1RpsK1zg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 845 340	2 694 525	2 672 970	2 525 962
Resultat efter fin. poster	310 686	-889 158	-1 172 631	-5 828 723
Soliditet (%)	65	66	66	67
Yttre fond	-	-	-	1 074 868
Taxeringsvärde	136 807 000	141 309 000	141 309 000	141 309 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	706	637	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,1	69,5	60,6	62,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 310	6 346	6 383	6 420
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 116	5 203	5 233	5 264
Sparande / kvm totalyta, kr	194	85	106	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	28	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	179	163	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	61	61	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	262	252	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	1,82	1,88	1,10
Räntekänslighet (%)	8,55	8,99	10,02	11,00

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	38 537 447	-	-	38 537 447
Upplåtelseavgifter	5 689 768	-	-	5 689 768
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Direkt kapitaltillskott	759 845	-	-	759 845
Balanserat resultat	-9 502 920	-889 158	-	-10 392 079
Årets resultat	-889 158	889 158	310 686	310 686
Eget kapital	**34 594 982**	**0**	**310 686**	**34 905 668**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 392 079
Årets resultat	310 686
Totalt	**-10 081 392**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	410 421
Att från yttre fond i anspråk ta	-245 937
Balanseras i ny räkning	-10 245 876
	-10 081 392

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	2 845 340	2 694 525
Övriga rörelseintäkter	3	445 944	72 472
Summa rörelseintäkter		**3 291 284**	**2 766 997**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 876 897	-2 530 248
Övriga externa kostnader	9	-209 170	-218 680
Personalkostnader	10	-95 123	-90 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 852	-501 852
Övriga rörelsekostnader	11	-36 223	0
Summa rörelsekostnader		**-2 719 265**	**-3 340 821**
RÖRELSERESULTAT		**572 019**	**-573 823**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 057	448
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-281 390	-315 783
Summa finansiella poster		**-261 333**	**-315 335**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**310 686**	**-889 158**
ÅRETS RESULTAT		**310 686**	**-889 158**

B11ApoKJzg-H1E1RpsK1zg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	50 163 042	50 663 166
Maskiner och inventarier	14	69 155	70 883
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 232 197**	**50 734 049**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 232 197**	**50 734 049**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 605	49 417
Övriga fordringar	15	47 440	16 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	124 460	164 339
Summa kortfristiga fordringar		**229 505**	**229 807**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 405 967	1 688 854
Summa kassa och bank		**2 405 967**	**1 688 854**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 635 472**	**1 918 661**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 867 669**	**52 652 710**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 987 060	44 987 060
Summa bundet eget kapital		**44 987 060**	**44 987 060**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 392 079	-9 502 920
Årets resultat		310 686	-889 158
Summa fritt eget kapital		**-10 081 392**	**-10 392 079**
SUMMA EGET KAPITAL		**34 905 668**	**34 594 982**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 074 915	15 174 935
Övriga långfristiga skulder		192 129	192 129
Summa långfristiga skulder		**15 267 044**	**15 367 064**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 100 020	2 100 020
Leverantörsskulder		168 673	164 451
Skatteskulder		0	9 498
Övriga kortfristiga skulder		15 128	12 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	411 136	404 351
Summa kortfristiga skulder		**2 694 957**	**2 690 664**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 867 669**	**52 652 710**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**572 019**	**-573 823**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	501 852	501 852
	1 073 871	**-71 971**
Erhållen ränta	20 057	448
Erlagd ränta	-281 390	-316 460
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**812 538**	**-387 983**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	302	-49 317
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 293	20 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**817 133**	**-416 698**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 020	-100 020
Depositioner	0	192 129
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-100 020**	**92 109**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**717 113**	**-324 589**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 688 854**	**2 013 443**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 405 967**	**1 688 854**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket 16 i Stockholm 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 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 5,00 %
Installationer	2,00 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 009 376	1 922 052
Hyresintäkter, bostäder	76 728	75 894
Hyresintäkter, lokaler	687 929	682 134
Övriga intäkter	1 597	-1
Pant- och överlåtelseavgifter	21 850	14 446
Andrahandsuthyrningsavgift	47 860	0
Summa	**2 845 340**	**2 694 525**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	675	71 572
Övriga intäkter	0	900
Återvunnen moms	445 269	0
Summa	**445 944**	**72 472**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	57 608	58 749
Städning	53 504	54 565
Besiktning och service	25 464	17 427
Yttre skötsel	2 823	0
Snöskottning	33 002	24 709
Summa	**172 401**	**155 449**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	675	71 572
Löpande reparationer	140 575	232 666
Summa	**141 250**	**304 238**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	245 937	669 935
Summa	**245 937**	**669 935**

B11ApoKJzg-H1E1RpsK1zg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 604	76 309
Uppvärmning	548 208	592 881
Vatten	221 965	201 711
Sophämtning	91 566	85 478
Summa	**947 344**	**956 379**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 321	114 871
Självrisker	0	49 500
Kabel-TV och bredband	92 547	90 176
Fastighetsskatt/avgift	169 098	189 700
Summa	**369 966**	**444 247**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 364	7 438
Övriga förvaltningskostnader	29 878	16 404
Konsultkostnader	58 553	67 932
Revisionsarvoden	39 105	45 397
Ekonomisk förvaltning	78 924	81 509
IT-tjänster	1 347	0
Summa	**209 170**	**218 680**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 602	76 200
Sociala avgifter	14 521	13 840
Summa	**95 123**	**90 040**

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	36 223	0
Summa	**36 223**	**0**

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	281 390	315 783
Summa	**281 390**	**315 783**

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 812 112	60 812 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**60 812 112**	**60 812 112**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 148 946	-9 648 822
Årets avskrivning	-500 124	-500 124
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 649 070**	**-10 148 946**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**50 163 042**	**50 663 166**
I utgående restvärde ingår mark med	*16 704 302*	*16 704 302*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 466 000	44 309 000
Taxeringsvärde mark	87 341 000	97 000 000
Summa	**136 807 000**	**141 309 000**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 240	86 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**86 240**	**86 240**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 358	-13 630
Årets avskrivning	-1 728	-1 728
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 086**	**-15 358**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**69 155**	**70 883**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 808	15 751
Skattefordringar	11 632	0
Övriga fordringar	0	300
Summa	**47 440**	**16 051**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 393	51 760
Fastighetsel	20 800	26 371
Försäkringspremier	48 434	43 640
Kabel-TV och bredband	23 506	22 825
Ekonomisk förvaltning	20 327	19 743
Summa	**124 460**	**164 339**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-05-28	1,05 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2027-05-28	1,05 %	5 500 000	5 500 000
SEB	2026-03-15	2,21 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2027-09-28	2,44 %	4 674 935	4 774 955
Summa			**17 174 935**	**17 274 955**
Varav kortfristig del			2 100 020	2 100 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 674 835 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	19 240	13 100
Fastighetsel	-2 774	-3 234
Uppvärmning	74 956	80 154
Räntor	7 025	6 040
Vatten	37 259	33 654
Förutbetalda avgifter/hyror	233 430	232 637
Beräknat revisionsarvode	42 000	42 000
Summa	**411 136**	**404 351**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen avser att påbörja ombyggnation av tidigare lokal på Atlasgatan till bostadsrätt, innefattande renovering och försäljning. Föreningen planerar att genomföra takrenoveringar. Föreningen utreder behovet av nya sopstationer för att möta förändrade regelkrav.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Stockholms kommun

Maximillian Rapp
Ordförande

Antonia Balazs
Styrelseledamot

Bettan Bryntse
Styrelseledamot

Ellinor Ring
Styrelseledamot

Lukas Landahl
Styrelseledamot

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

Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 14:14

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 19.05.2026 11:30

DOCUMENT ID:
H1E1RpsK1zg

ENVELOPE ID:
B11ApoKJzg-H1E1RpsK1zg

DOCUMENT NAME:
Brf Loket 16 i Stockholm, 769606-4687 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
169f7889af4cad500ae99aca246c880f9fbd01297d6f3a2153de3c89ba9c44c1678c3314badf9c189416b89187e2e405f8b54785c1e5af69fc96950e8832c543

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. BETTAN BRYNTSE	**Signed**	**19.05.2026 13:40**	**eID**	**Swedish BankID**
bettan.bryntse@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 13:37	Low	IP: 90.130.50.93
2. Lukas Martin Nils Landahl	**Signed**	**19.05.2026 19:18**	**eID**	**Swedish BankID**
Lukas.landahl@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 19:17	Low	IP: 94.191.136.219
3. Antonia Balazs	**Signed**	**22.05.2026 18:43**	**eID**	**Swedish BankID**
by.antonia@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 18:38	Low	IP: 31.46.250.59
4. ELLINOR MARIA RING	**Signed**	**23.05.2026 21:05**	**eID**	**Swedish BankID**
ellinor.ring@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 15:10	Low	IP: 94.255.255.194
5. Maximillian Rapp	**Signed**	**31.05.2026 21:47**	**eID**	**Swedish BankID**
rappmax@gmail.com	Authenticated	31.05.2026 21:31	Low	IP: 94.137.102.91
6. Resul Hamurcu	**Signed**	**01.06.2026 14:14**	**eID**	**Swedish BankID**
resul.hamurcu@mtrevision.se	Authenticated	01.06.2026 14:14	Low	IP: 31.208.99.66

* 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 Bostadsrättsföreningen Loket 16 i Stockholm

Org.nr 769606-4687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 16 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 16 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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.

rkZyA6iFkfl-BkJATsFkGx

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 Bostadsrättsföreningen Loket 16 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Loket 16 i Stockholm 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

Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor

rkZyA6iFkfl-BkJATsFkGx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 14:13

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 19.05.2026 11:30

DOCUMENT ID:
BkJATsFkGx

ENVELOPE ID:
rkZyA6iFkfl-BkJATsFkGx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
57aabf6aa6f63c77a643ae19cce4161604430570564c0d
f56b23125051c250c0e07991fa7e380fd6aaba1cf2b174e
09f7561942aa826dbc12aaa556f0623f7b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Resul Hamurcu	Signed	01.06.2026 14:13	eID	Swedish BankID
resul.hamurcu@mtrevision.se	Authenticated	01.06.2026 14:13	Low	IP: 31.208.99.66

* 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