

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra (769641-7786)
avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Harvard 1. Fastigheten är under uppförande och förväntas ha ett lågt underhållsbehov den närmaste tiden. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för det långsiktiga underhållet.

Föreningen äger ett dotterbolag, Hagaloket II Fastighets AB, 559269-3583.

Föreningen har säte i Stockholm.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Per 2023-09-01 förvärvade föreningen samtliga aktier i Hagaloket II Fastighets AB, från Hagaloket Holding AB, 559269-3609. Köpeskillngen för förvärvet har justerats under året.

Arbeten med uppförandet av 109 lägenheter samt 5 lokaler, enligt föreningens entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, har pågått under året. Första inflyttning skedde i december 2024. Fakturering från Einar Mattsson Projekt AB och motsvarande aktivering av anläggningstillgången i föreningen har skett löpande under entreprenadtiden. Entreprenaden väntas att slutföras under början av 2025.

Arvode till styrelsen har ej utgått och föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Medlemsinformation

Föreningen har 14 medlemmar utöver styrelsen. Samtliga medlemmar har tillkommit under året. Inga medlemmar har avgått.

Översikt över föreningens utveckling

	2024	2023
Nettoomsättning kkr	-	-
Rörelseresultat kkr	-1 011	-
Balansomslutning kkr	880 850	518 703

Årets förlust beror på kostnader för avskrivning på byggnaden. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs i stället i form av amortering och avsättning till underhållsfond.

Nyckeltal

Area upplåten med bostadsrätt (kvm)	6 285	6 285
Area upplåten med hyresrätt (kvm)	546	459
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ¹	-	-
Skuldsättning per kvadratmeter ²	60 981	24 532
Sparande per kvadratmeter ¹	-	-
Räntekänslighet ¹	-	-
Energikostnad per kvadratmeter ¹	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt ²	66 279	26 324
Årsavgiftemas andel i procent av totala rörelseintäkter ¹	-	-

¹ Eftersom föreningen är nyproducerad och endast har utfall i resultaträkningen för avskrivningar kan inga rättvisande nyckeltal baserade på uppgifter ur resultaträkningen redovisas för 2024. Nyckeltal baserade på balansräkningsposter avser tidpunkten 2024-12-31. För en prognos över föreningens framtida ekonomiska ställning hänvisas till föreningens registrerade ekonomiska plan.

² Föreningens skuld till kreditinstitut avser ett byggnadskreditiv. Byggnadskreditivet kommer att återbetalas i sin helhet under 2025 och ersättas av ett långfristigt fastighetslån i enlighet med den ekonomiska planen

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	-
Årets resultat	-1 010 859
	-1 010 859

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 010 859
	-1 010 859

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-09 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
Fastighetskostnader		-	-
Driftöverskott		-	-
Avskrivningar		-1 010 859	-
Bruttoresultat		-1 010 859	-
Rörelseresultat		-1 010 859	-
Resultat efter finansiella poster		-1 010 859	-
Skatt		-	-
Årets resultat		-1 010 859	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	677 340 803	212 254 782
Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar	3	8 924 896	-
Pågående nyanläggning	4	-	195 092 726
		<u>686 265 699</u>	<u>407 347 508</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	25 000	110 204 853
		<u>25 000</u>	<u>110 204 853</u>
Summa anläggningstillgångar		686 290 699	517 552 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och kundfordringar		1 732	-
Aktuell skattefordran		283 323	-
Övriga fordringar	6	193 445 904	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>725 599</u>	<u>1 132 917</u>
		<u>194 456 558</u>	<u>1 132 917</u>
<i>Kassa och bank</i>		<i>102 374</i>	<i>17 450</i>
Summa omsättningstillgångar		194 558 932	1 150 367
SUMMA TILLGÅNGAR		880 849 630	518 702 728
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		<u>53 830 000</u>	-
		<u>53 830 000</u>	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		<u>-1 010 859</u>	-
		<u>-1 010 859</u>	-
Summa eget kapital		52 819 141	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	416 561 743	165 446 100
Leverantörsskulder	8	297 561 962	511 158
Skulder till koncernföretag	9	25 000	110 204 853
Övriga skulder	10	43 719 804	167 322 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>70 161 981</u>	<u>75 218 399</u>
		<u>828 030 490</u>	<u>518 702 728</u>
Summa kortfristiga skulder		828 030 490	518 702 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		880 849 630	518 702 728

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kr

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2023-02-09	0	0	0	0
Inbetalda insatser	-			0
Balanseras i ny räkning		-	-	0
Årets resultat			-	0
UB 2023-12-31	0	0	0	0
Inbetalda insatser	53 830 000			53 830 000
Balanseras i ny räkning		-	-	0
Årets resultat			-1 010 859	-1 010 859
UB 2024-12-31	53 830 000	0	-1 010 859	52 819 141

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-09 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 010 859	-
Återläggning av avskrivningar	1 010 859	-
Erlagd ränta	-865 260	865 260
Betald/erhållen skatt	-283 323	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-1 148 583	865 260
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av lagertillgångar	53 830 000	-
Förändring av fordringar	-193 040 318	-1 132 917
Förändring av leverantörsskulder	297 050 804	511 158
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-237 973 425	351 880 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 281 522	352 123 711
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-279 929 050	-407 347 508
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	32 331 761	-110 204 853
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-32 331 761	-
Utdelning från dotterbolag	110 179 853	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 749 197	-517 552 361
Finansieringsverksamheten		
Lyft av lån	251 115 643	165 446 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	251 115 643	165 446 100
Årets kassaflöde	84 924	17 450
Likvida medel vid årets början	17 450	-
Likvida medel vid årets slut	102 374	17 450

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader och mark

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Övrigt	50 år

Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar

Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarie	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarie	5 år

Maskiner och inventarier

5 år

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 2 Byggnader och mark	2024	2023
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffning	481 518 774	-
Vid årets slut	481 518 774	-
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-859 590	-
Vid årets slut	-859 590	-
Planenligt restvärde	480 659 185	-
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	212 254 782	-
Årets anskaffningsvärde	-	236 351 572
Årets värdeöverföring	-32 331 761	-34 202 286
Årets aktivering	16 758 598	10 105 496
Vid årets slut	196 681 618	212 254 782
Planenligt restvärde	196 681 618	212 254 782
Redovisat värde vid årets slut	677 340 803	212 254 782

Not 3 Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnadsinventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	8 992 316	-
Vid årets slut	8 992 316	-
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-149 872	-
Vid årets slut	-149 872	-
Planenligt restvärde	8 842 444	-
Markinventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	83 850	-
Vid årets slut	83 850	-
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-1 397	-
Vid årets slut	-1 397	-
Planenligt restvärde	82 453	-
Redovisat värde vid årets slut	8 924 896	-

Not 4	Pågående nyanläggning	2024	2023
	Vid årets början	195 092 726	-
	Årets aktivering	295 502 214	195 092 726
	Årets omföring	-490 594 940	-
		-	195 092 726

Not 5	Andelar i koncernföretag	2024	2023
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 204 853	-
	Inköp Hagaloket II Fastighets AB	-32 331 761	76 002 567
	Nedskrivning andelar Hagaloket II Fastighets AB	-110 179 853	-
	Årets värdeöverföring	32 331 761	34 202 286
		25 000	110 204 853

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag Org nr / Säte	Andel i procent	Redovisat värde 2024-12-31
Hagaloket II Fastighets AB 559269-3583 / Stockholm	100%	25 000
Summa redovisat värde		25 000

Not 6	Övriga fordringar	2024	2023
	Einar Mattsson Projekt AB	193 417 735	-
	Övriga fordringar	28 169	-
		193 445 904	-

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024	2023
	Förfaller till betalning inom 12 månader	416 561 743	165 446 100
		416 561 743	165 446 100

Not 8	Leverantörsskulder	2024	2023
	Einar Mattsson Projekt AB	297 119 059	-
	Övriga leverantörsskulder	442 903	511 158
		297 561 962	511 158

Not 9	Skulder till koncernföretag	2024	2023
	Hagaloket II Fastighets AB	25 000	110 204 853
		25 000	110 204 853

Not 10	Övriga skulder	2024	2023
	Einar Mattsson Projekt AB	-	91 270 653
	Hagaloket Holding AB	43 719 804	76 051 565
		43 719 804	167 322 218

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024	2023
Upparbetade men ej fakturerade entreprenadkostnader, Einar Mattsson Projekt AB		70 094 918	71 711 763
Upplupna räntekostnader		-	865 260
Förskottsbetalda hyror		65 912	-
Övriga upplupna kostnader		1 151	2 641 375
		<u>70 161 981</u>	<u>75 218 399</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		2024	2023
Ställda säkerheter		92 000 000	92 000 000
Eventalförpliktelser		Inga	Inga

Stockholm
2025 - 03 - 20



Tobias Nilsson
Ordförande

Stockholm
2025 - 03 - 20



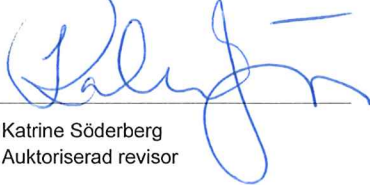
Tobias Eriksson
Styrelseledamot

Stockholm
2025 - 03 - 20



Jessica Lukashina
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025 - 03 - 21
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra, org.nr 769641-7786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

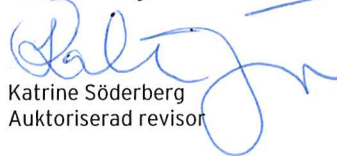
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 mars 2025

Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor