

Bostadsrättsföreningen Loket

Org.nr: 713200-0550

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Locket, organisationsnummer 713200-0550, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Jakobsberg, Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-09-01.

Ekonomisk plan registrerades år 1963-01-21.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-01.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1958.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

På stämman deltog 27 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Mikael Drangert	Vald till stämma 2026
Ledamot	Morgane Sarfati	Vald till stämma 2027
Ledamot	Talin Sarkis	Vald till stämma 2027
Suppleant	Ingvar Ahlström	Vald till stämma 2027
Suppleant	Kaija Piirainen	Vald till stämma 2026

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Drangert och Kaija Piirainen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Matz Ekman
LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB

Valberedning

Daniel Arrhénius och Jan-Erik Södergren.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av flerbostadshus om 4-5 våningar med 151 lägenheter och 0 lokaler.

Fastighetsbeteckning: Jakobsberg 2:1182

Föreningens adresser:

Vasavägen 69-89

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	151	8 796
P-platser (Garage)	31	434
P-platser	87	
Summa	269	9 230

Garage

	Antal platser
	31

P-platser

	Antal platser
	87

Förvaltning

Avtal

Fastighetsskötsel
Snöröjning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Trappstädning
Parkeringskontroll

Leverantör

El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
El & Fastighetsservice AB (EFSAB)
Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Bygg och markentreprenad i Järfälla AB
Aimo Park

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-10-13
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takbyte	2027-28	Beräknad kostnad ca 10 miljoner
Solceller	2027-28	Solceller i samband med takbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förnyat avtalet för bredband och TV med Telenor för ytterligare 5 år.
Föreningen har erhållit 375 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket gällande installation laddstolpar.

Medlemsinformation

173 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelse skett.
13 medlemmar har utträtt ur föreningen.
9 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 169

151 bostadsrätter

169 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	8 102	7 753	7 191	6 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	231	- 194	- 727	- 845
Soliditet ¹ , %	73	64	62	68
Räntekänslighet, %	0	1	1	1
Energikostnad/kvm totalyta	324	293	214	197
Sparande/kvm totalyta	212	191	108	122
Skuld/kvm bostadsrättsyta	309	583	625	502
Skuld/kvm totalyta	295	555	596	479
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	767	738	710	658
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	86	87

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 406 940 kronor.

Summan beror till största delen av att föreningen har löst två stycken lån.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	798 500	7 827 842	2 938 394	- 193 803	11 370 933
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		403 557	-403 557		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-663 528	663 528		0
Balanseras i ny räkning			- 193 803	193 803	0
Årets resultat				230 974	230 974
Belopp vid årets utgång	798 500	7 567 871	3 004 562	230 974	11 601 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 004 561
Årets resultat	230 974
Totalt	3 235 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	403 557
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 129 596
Balanseras i ny räkning	2 961 574
Totalt	3 235 535

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 102 043	7 753 247
Övriga rörelseintäkter	3	1 157	770
Summa rörelseintäkter		8 103 200	7 754 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 180 238	-5 248 453
Administration och förvaltning	5	-632 425	-553 706
Personalkostnader	6	-326 872	-306 803
Avskrivningar		-1 596 129	-1 647 470
Summa rörelsekostnader		-7 735 664	-7 756 432
RÖRELSERESULTAT		367 536	-2 415
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619	1 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 181	-192 715
Summa finansiella poster		-136 562	-191 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		230 974	-193 803
RESULTAT FÖRE SKATT		230 974	-193 803
ÅRETS RESULTAT		230 974	-193 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 136 555	14 054 145
Inventarier, verktyg och installationer	8	223 665	222 729
Summa materiella anläggningstillgångar		12 360 220	14 276 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 360 220	14 276 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 319	9 657
Övriga fordringar		44 383	82 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 882	408 300
Summa kortfristiga fordringar		421 584	500 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 027 277	3 103 011
Summa kassa och bank		3 027 277	3 103 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 448 861	3 603 679
SUMMA TILLGÅNGAR		15 809 081	17 880 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		798 500	798 500
Fond för yttre underhåll		7 567 873	7 827 842
Summa bundet eget kapital		8 366 373	8 626 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 004 561	2 938 394
Årets resultat		230 974	-193 803
Summa fritt eget kapital		3 235 535	2 744 591
SUMMA EGET KAPITAL		11 601 908	11 370 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 720 000
Summa långfristiga skulder		0	2 720 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 720 000	2 406 940
Leverantörsskulder		372 613	310 557
Skatteskulder		14 867	32 347
Övriga skulder		11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 088 693	1 028 776
Summa kortfristiga skulder		4 207 173	3 789 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 809 081	17 880 553

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	367 536	-2 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 596 129	1 647 470
Summa	1 963 665	1 645 055
Erhållen ränta	619	1 327
Erlagd ränta	-137 181	-192 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 827 103	1 453 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	79 084	-265 594
Förändring av rörelseskulder	104 494	-79 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 010 681	1 108 672
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	-54 475	-953 442
Bidrag naturvårdsverket	375 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	320 525	-953 442
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		
Amortering av lån	-2 406 940	-372 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 406 940	-372 060
Årets kassaflöde	-75 734	-216 830
Likvida medel vid årets början	3 103 012	3 319 842
Likvida medel vid årets slut	3 027 228	3 103 012

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av. Planenlig avskrivning av reliningen motsvarar uttag från yttre fonden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnadsstomme	100 år
Takbyte	40 år
Fasadrenovering, portdörrar	20 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Relining	10 år
Portbox, porttelefon	10 år
Inventarier	5 eller 10 år
Balkonger	40 år
Tvättstuga, renovering	15 år
Tvättstuga, maskiner	10 år
Mätare IMD	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till vinstdisposition, Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring av extra reservering.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter

6 754 471

6 495 592

Hyresintäkter

Garage och p-platser

545 617

522 060

Bredband

403 198

403 188

948 815

925 248

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

29 590

34 455

Debiterade elkostnader

366 136

294 403

Övriga intäkter

3 033

3 551

398 757

332 408

Totalt nettoomsättning

8 102 043

7 753 247

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

1 157

770

Totalt övriga rörelseintäkter

1 157

770

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	581 360	494 486
Uppvärmning	1 474 682	1 425 639
Vatten och avlopp	572 444	489 485
Sophämtning/grovsopor/återvinning	268 932	277 417
	2 897 417	2 687 027
Funktionell anläggningsservice		
Ventilationsbesiktning	12 203	1 413
Övrig funktionell anläggningsservice	3 868	13 228
	16 071	14 641
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	326 460	321 420
Fastighetsstäd	336 039	313 821
Trädgårdsskötsel	125 220	80 742
Snöröjning/sandning	41 892	77 834
Övriga köpta tjänster	17 903	0
	847 514	793 817
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	423 871	501 431
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	232 440	218 751
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	278 304	255 129
	510 744	473 880
Reparationer		
Reparationer	98 054	163 707
Fönster	8 518	17 186
Balkonger/altaner	9 995	1 788
Portar och lås	86 377	55 259
Tvättstuga	47 022	26 182
Garage och p-platser	0	20 000
El	51 786	3 920
Uppvärmning	7 315	9 701
Ventilation	0	32 826
Vatten och avlopp	45 958	59 771
Vattenskada	0	73 995
	355 025	464 335
Underhåll		
Underhåll	129 596	313 323
Totalt operativ drift och underhåll	5 180 238	5 248 453

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Bostadsrätterna

2025

2024

0

9 130

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

187 409

192 104

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

184 686

133 987

Konsult- och juridiskt arvode

58 551

6 250

243 237

140 237

Revision

Revisionsarvode inkl. konsultationer

45 063

45 875

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

31 131

28 064

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

9 985

8 784

Bankkostnader

7 723

8 363

Övriga administrativa kostnader

53 251

48 686

IMD-kostnader

33 976

22 650

Övriga kostnader

20 650

49 813

125 585

138 296

Totalt administration och förvaltning

632 425

553 706

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Arvode styrelse och valberedning

264 384

248 670

Sociala kostnader

62 488

58 133

326 872

306 803

Totalt personalkostnader

326 872

306 803

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

38 338 220

37 194 034

Anskaffningsvärde mark

457 500

457 500

Inköp

0

915 349

Omklassificeringar

0

228 837

Bidrag naturvårdsverket

-375 000

0

38 420 720

38 795 719

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 24 741 574

- 23 142 195

Årets avskrivningar

- 1 542 591

- 1 599 379

Utgående avskrivningar

-26 284 165

-24 741 574

Utgående redovisat värde

12 136 555

14 054 145

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

91 017 000

90 782 000

Taxeringsvärde mark

32 781 000

43 737 000

123 798 000

134 519 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	828 328	790 234
Inköp	54 475	38 094
Utgående anskaffningsvärden	882 803	828 328
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 605 599	- 557 511
Årets avskrivningar	- 53 539	- 48 091
Omräkningsdifferenser	0	3
Utgående avskrivningar	- 659 138	- 605 599
Utgående redovisat värde	223 665	222 729

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken			0	1 340 000
Handelsbanken	2026-06-01	4,2 %	2 720 000	2 912 000
Handelsbanken			0	874 940
Summa skulder till kreditinstitut			2 720 000	5 126 940
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 720 000	-2 406 940
			0	2 720 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas det enda låndet som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 230 000	10 575 000
Summa:	8 230 000	10 575 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 7 % från 1 januari 2026.

Underskrifter

Jakobsberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Mikael Drangert

Morgane Sarfati

Talin Sarkis

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mikael Drangert
Företag: Brf Locket
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-14 07:34:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 20eb8530c85540f9a0337a15e020c828

Underskrift 2

Namn: Morgane Sarfati
Företag: Brf Locket
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-14 09:53:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1d93ff03987d4f33bf52e25dc8ed98b0

Underskrift 3

Namn: Talin Sarkis
Företag: Brf Locket
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-15 11:28:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: e48937a3e70445728480be09601ed350

Underskrift 4

Namn: Matz Ekman
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-18 17:26:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 36c43b68e95c4b4f9d22ea5986e7440a