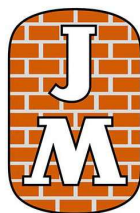


Årsredovisning 2025

Brf Loket i Stuvsta

769635-0797



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket i Stuvsta

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-02 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Frigg 1 i Huddinge kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till sex våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3616 m² samt garage 799 m². Total yta 4 415 m². Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser samtliga i garage. Tre av dessa är utrustade med laddningsuttag för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal, ett hobbyrum och övermattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även en tvättstuga, utrymme för källsortering, cykelrum, städrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar GA:1 avseende gård, dagvatten från gård, bullerskärm, stödmur, trappa och vägg mot garage tillsammans med Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta), andelstal 1 av 2. GA:2 avseende dränering runt garage samt pålar och bärlager under garage tillsammans med Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta) och Frigg 3, andelstal 1 av 3. GA3 avseende garage tillsammans med Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta), andelstal 27 av 38.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende väg genom garage upplåtet i fastigheten Frigg 3. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende väg till förmån för fastigheterna Frigg 2 (Brf Tåget i Stuvsta) och Frigg 3. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende utrymning samt infästningar till förmån för fastigheten Frigg 3.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ingemar Granström	Ordförande
Birgitta Pettersson	Styrelseledamot
Carina Fors	Styrelseledamot
Lennart Söderberg	Styrelseledamot
Peter Holger	Styrelseledamot
Svante Hellsing	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Ulla von Boisman, sammankallande och Margareta Öberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Simon Dahlqvist Auktoriserad revisor

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Oljning av Trä skärmar

Planerade underhåll

2026 ● Byte av filter i lägenheterna
OVK

Avtal med leverantörer

Återvinning	SRV
Ekonomisk förvaltning	JM Home
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Hemsida	Fortnox
Hissar	Kone
Kabel TV och Bredband	Telia
Klimatstyrning	Kiona
Låsfirma	Certego
Mätning av varmvatten	Brunata
Portautomatik	Malux
Snöröjning	Habitek
Städning	KEAB
Taskottning	DM Tak
Teknisk förvaltning	JM Home
Trädgård	KEAB

Övrig verksamhetsinformation

Blåljuskoder och byte av porkoder skedde i början av året, vilket ökar säkerheten för boende.

5-års besiktning, hösten.

Ny leverantör av trädgårdsskötsel startade i april/maj.

Oljning av staket på gården och uteplatser arrangerades tillsammans med Tåget. Frivilliga medlemmar målade.

Byte av samtliga vattenmätare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt ekonomiskt avtal tecknades med JM@home. Gäller t o m 2027-12-31.

Tre nya lån sattes om 1 juni. Två av dem på 1 år med 2,67 % och ett på 2 år med 2,71 % ränta.

Amortering sänkt från 600 000/år till 500 000.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

NITEXT för snöröjning.

Övriga uppgifter

Rengöring av kärl samt städning av soprum skedde på våren.

Besiktning av samtliga lägenheter i samband med att sprängningar skedde i samband med nybygget på andra sidan gatan.

5-års jubileum med tårta den 20 november. Seniorgården deltog och bidrog med presenter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 517 517	3 394 516	3 300 007	3 218 239
Resultat efter fin. poster	-407 230	-545 296	-325 251	37 857
Soliditet (%)	81	81	81	80
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	811	782	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	86,3	85,5	84,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 750	11 892	12 113	12 362
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 623	9 740	10 125	10 333
Sparande / kvm totalyta, kr	177	146	199	282
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	136	132	135
Räntekänslighet (%)	13,73	14,67	15,5	16,43

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 vatten (totalt 34 278 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	110 230 000	-	-	110 230 000
Upplåtelseavgifter	73 995 000	-	-	73 995 000
Yttre fond	283 980	-	108 480	392 460
Balanserat resultat	-485 279	-545 296	-108 480	-1 139 055
Årets resultat	-545 296	545 296	-407 230	-407 230
Eget kapital	183 478 405	0	-407 230	183 071 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 139 055
Årets resultat	-407 230
Totalt	-1 546 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 480
Balanseras i ny räkning	-1 654 765
	-1 546 285

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	3 571 517	3 394 516
Summa rörelseintäkter		3 571 517	3 394 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 474 764	-1 390 891
Övriga externa kostnader	7	-234 608	-351 232
Personalkostnader	8	-65 362	-60 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 188 696	-1 188 696
Summa rörelsekostnader		-2 963 430	-2 991 770
RÖRELSERESULTAT		608 087	402 747
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		702	574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 019	-948 617
Summa finansiella poster		-1 015 317	-948 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407 230	-545 296
ÅRETS RESULTAT		-407 230	-545 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	225 409 186	226 590 478
Maskiner och inventarier	10	14 788	22 192
Summa materiella anläggningstillgångar		225 423 974	226 612 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		225 423 974	226 612 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 941	8 860
Övriga fordringar	11	600 539	320 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 573	115 128
Summa kortfristiga fordringar		697 053	444 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 316	1 419
Summa kassa och bank		6 316	1 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		703 369	445 737
SUMMA TILLGÅNGAR		226 127 343	227 058 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 225 000	184 225 000
Fond för yttre underhåll		392 460	283 980
Summa bundet eget kapital		184 617 460	184 508 980
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 139 055	-485 279
Årets resultat		-407 230	-545 296
Summa ansamlad förlust		-1 546 285	-1 030 575
SUMMA EGET KAPITAL		183 071 175	183 478 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 200 000	10 425 000
Summa långfristiga skulder		10 200 000	10 425 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	32 287 500	32 575 000
Leverantörsskulder		112 736	141 223
Skatteskulder		54 080	55 550
Momsskuld		3 024	3 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	398 828	379 994
Summa kortfristiga skulder		32 856 168	33 155 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 127 343	227 058 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	608 087	402 747
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 188 696	1 188 696
	1 796 783	1 591 443
Erhållen ränta	702	574
Erlagd ränta	-1 016 019	-948 617
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	781 466	643 400
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 518	77 536
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 334	-12 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 650	707 981
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-512 500	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-512 500	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	292 150	-92 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	282 935	374 953
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	575 085	282 935

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Locket i Stuvsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	120 år
Installationer	5 år

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

Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 912 556	2 747 556
Hysesintäkter garage	337 700	334 133
Intäkter internet	147 840	147 840
Varmvatten	33 778	35 737
Vidarefaktureringar	121 541	96 272
Gemensamhetslokal	4 200	3 300
Övriga intäkter	0	21 200
Övernattnings-/gästlägenhet	13 800	8 400
Dröjsmålsränta	104	82
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Summa	3 571 517	3 394 516

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 507
Städning	75 132	0
Fastighetsskötsel	186 067	284 955
Besiktning och service	53 612	47 269
Trädgårdsarbete	104 068	1 452
Snöskottning	35 255	58 871
Summa	454 134	394 054

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	2 884
Löpande rep och underhåll tvättstuga	2 280	0
Löpande rep och underhåll installationer	1 344	0
Löpande rep och underhåll ventilation	0	5 142
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	2 836	8 396
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	-25 516
Reparation försäkringsskada	11 700	0
Reparationer	4 272	447
Summa	22 432	-8 647

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	216 586	209 329
Uppvärmning	245 643	247 754
Vatten	167 184	143 191
Sophämtning	144 610	177 129
Summa	774 023	777 403

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 050	24 574
Kabel-TV och bredband	172 045	175 507
Beräknad fastighetsskatt	26 080	28 000
Summa	224 175	228 081

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	101 186	204 457
Förbrukningsinventarier	500	4 130
Förbrukningsmaterial	4 551	4 074
Revisionsarvoden	24 375	41 988
Styrelsemöte/stämma/städdag	3 658	4 941
Ekonomisk förvaltning	84 384	80 500
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	13 176	6 875
Bankkostnader	2 778	4 267
Summa	234 608	351 232

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvode	57 000	52 999
Sociala avgifter	8 362	7 952
Summa	65 362	60 951

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 725 000	230 725 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 725 000	230 725 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 134 522	-2 953 230
Årets avskrivning	-1 181 292	-1 181 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 315 814	-4 134 522
Utgående restvärde enligt plan	225 409 186	226 590 478
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	88 970 568	88 970 568
Taxeringsvärde byggnad	92 608 000	87 755 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	23 400 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 000	37 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 000	37 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 808	-7 404
Årets avskrivning	-7 404	-7 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 212	-14 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 788	22 192

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 242	35 948
Övriga fordringar	3 528	2 866
Klientmedelskonto	568 769	281 516
Summa	600 539	320 330

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 583	6 458
Försäkringspremier	29 874	26 050
Kabel-TV och bredband	36 450	45 990
Intäkt varmvatten	5 700	6 200
Fakturerade kostnader	6 966	30 430
Summa	86 573	115 128

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	2,71 %	10 700 000	10 975 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,67 %	10 550 000	10 675 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,67 %	10 600 000	10 675 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,96 %	10 637 500	10 675 000
Summa			42 487 500	43 000 000
Varav kortfristig del			32 287 500	32 575 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 987 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	45 317	42 206
Städning	6 480	0
Uppvärmning	29 811	27 573
Vatten	27 937	25 777
Förutbetalda avgifter/hyror	289 283	284 438
Summa	398 828	379 994

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 2% fr.o.m. den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Huddinge

Carina Fors
Styrelseledamot

Birgitta Pettersson
Styrelseledamot

Lennart Söderberg
Styrelseledamot

Peter Holger
Styrelseledamot

Ingemar Granström
Ordförande

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

Simon Dahlqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



2025 ÅR Brf Loket i Stuvsta.pdf
(546194 byte)
SHA-512: bab7c80a10a806136822ca33fde5ca783301c
fbac80df99abf157d29757acf6e4b04e6f8c6e9879d644
1a16d4440f7506f76cf8ca385824f546db05a8e8d05c8

Underskrifter

2026-04-28 12:49:54 (CET)



Artur Ingemar Granström

ing.granstrom@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 07:38:21 (CET)



Birgitta Pettersson

bipen.pettersson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 20:22:22 (CET)



Carina Fors

catevis@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 08:30:26 (CET)



Lennart Söderberg

lennart.soderberg52@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 07:47:39 (CET)



Peter Wilhelm Holger

hope55.projekt@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 07:02:13 (CET)



Paul Simon Dahlqvist

simon.dahlqvist@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2025 ÅR Brf Loket i Stuvsta

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:

d8b2394821a3dc4b7a3348ed7ba6b1d825691f9c4f64ab27520791a0d5c863d0170f2550a5b01830abd96329c7b625868bf95c6bdc1a51d08fb17effcd90fd



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket i Stuvsta

Org.nr 769635-0797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket i Stuvsta för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 för Brf Loket i Stuvsta för räkenskapsåret 2025 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, eller
- 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



Hellström & Hjelm Revision AB

Simon Dahlqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



2025 RB Brf Loket i Stuvsta 250101-
251231.pdf

(149764 byte)
SHA-512: b21d151200872622728d82c599d9cdc793e76
092c92d5b8c6817eb8c5bc7aaa6991c4d5d288c655a5d1
c450086617774015b0d6adb81e50d172765f58744290a

Underskrifter

2026-05-04 07:01:49 (CET)



Paul Simon Dahlqvist

simon.dahlqvist@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2025 RB Brf Loket i Stuvsta

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:
26eef9b8152584f9db51567f39b73b7a020d1fd65f06e17536d806ad760981baec3018690f12175b17d3b255cff640be51b9df66d14cfa3bb6bbfb74ad467e0



Om detta kvitto

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