

Årsredovisning 2025

Brf Lokföraren

716419-9197



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lokföraren

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Rimbo.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lokföraren 8	1987	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 680 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Jöngren	Ordförande
Charlotte Fredriksson	Styrelseledamot
Eva Lena Lundman	Styrelseledamot
Linda Hafdell	Styrelseledamot
Pernilla Berggren	Styrelseledamot

Valberedning

Roger Nyberg
Sonja Zetterlund

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelse

Revisorer

Kerstin Engman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-20. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2022 ● Planerade åtgärder vattenskada

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Norrtälje Energi
Sophämtning, vatten och avlopp	Norrtälje Kommun
Ventilation	Friska Fläktar

Övrig verksamhetsinformation

Byte av reservdelar till fjärrvärmesystem kommer att ske under våren 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning med 5 %.

Omskrivning av två stycken lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Ändringar av stadgar gjorts under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 465 738	2 394 729	2 278 150	2 263 334
Resultat efter fin. poster	554 100	-38 058	620 459	703 846
Soliditet (%)	1	0	0	0
Yttre fond	584 907	1 203 846	703 846	-
Taxeringsvärde	18 137 000	21 137 000	21 137 000	21 137 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	870	829	825
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	97,4	97,4	97,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 527	6 695	6 853	7 021
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 527	6 695	6 853	7 021
Sparande / kvm totalyta, kr	290	282	331	361
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	15	16	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	126	107	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	103	118	90	80
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	260	213	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,57	2,00	1,40
Räntekänslighet (%)	7,27	7,70	8,26	8,51

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	586 000	-	-	586 000
Fond, yttre underhåll	1 203 846	-	-618 939	584 907
Balanserat resultat	-2 154 444	-38 058	618 939	-1 573 562
Årets resultat	-38 058	38 058	554 100	554 100
Eget kapital	-402 655	0	554 100	151 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 573 562
Årets resultat	554 100
Totalt	-1 019 463

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-46 000
Balanseras i ny räkning	-973 463
	-1 019 463

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	2 465 738	2 394 729
Övriga rörelseintäkter	3	1	0
Summa rörelseintäkter		2 465 739	2 394 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 072 663	-1 685 680
Övriga externa kostnader	9	-80 121	-70 664
Personalkostnader	10	-114 898	-93 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 016	-176 120
Summa rörelsekostnader		-1 443 698	-2 026 336
RÖRELSERESULTAT		1 022 041	368 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 460	60 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-507 401	-467 387
Summa finansiella poster		-467 941	-406 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		554 100	-38 058
ÅRETS RESULTAT		554 100	-38 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	15 405 609	15 581 625
Summa materiella anläggningstillgångar		15 405 609	15 581 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 405 609	15 581 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 743	18 573
Övriga fordringar	13	9 351	11 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 054	94 667
Summa kortfristiga fordringar		127 148	124 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 550 179	2 233 982
Summa kassa och bank		2 550 179	2 233 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 677 327	2 358 313
SUMMA TILLGÅNGAR		18 082 936	17 939 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll		584 907	1 203 846
Summa bundet eget kapital		1 170 907	1 789 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 573 562	-2 154 444
Årets resultat		554 100	-38 058
Summa fritt eget kapital		-1 019 463	-2 192 501
SUMMA EGET KAPITAL		151 445	-402 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 000 000	11 886 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	11 886 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 491 583	6 055 727
Leverantörsskulder		85 784	61 075
Skatteskulder		3 140	4 983
Övriga kortfristiga skulder		73 725	68 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	277 259	265 995
Summa kortfristiga skulder		11 931 491	6 456 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 082 936	17 939 938

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 022 041	368 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	176 016	176 120
	1 198 057	544 513
Erhållen ränta	42 515	79 838
Erlagd ränta	-505 087	-485 713
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 485	138 638
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 453	3 866
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 309	-13 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 341	129 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	25 286
Amortering av lån	-450 144	-450 144
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 144	-424 858
ÅRETS KASSAFLÖDE	316 197	-295 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 233 982	2 529 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 550 179	2 233 982

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lokföraren 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 0,99 %

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.

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	2 337 024	2 268 487
Hysesintäkter, p-platser	53 460	60 400
Övriga intäkter	75 254	65 842
Summa	2 465 738	2 394 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	0	2 544
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	77 908
Yttre skötsel	34 813	40 625
Vinterunderhåll	17 000	0
Summa	51 813	121 077

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	60 171	16 020
Summa	60 171	16 020

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	46 000	618 939
Summa	46 000	618 939

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	43 971	40 750
Uppvärmning	351 664	338 884
Vatten	277 132	317 211
Sophämtning	49 775	49 011
Summa	722 542	745 856

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 424	68 556
Kabel-TV	68 302	63 072
Fastighetsskatt	54 411	52 160
Summa	192 137	183 788

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 887	1 295
Juridiska kostnader	6 250	0
Revisionsarvoden	995	995
Ekonomisk förvaltning	57 052	56 750
Övriga förvaltningskostnader	9 250	8 054
Bankkostnader	3 687	3 571
Summa	80 121	70 664

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 500	79 500
Sociala avgifter	19 398	14 372
Summa	114 898	93 872

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	507 401	467 387
Summa	507 401	467 387

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 046 000	19 046 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 046 000	19 046 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 464 375	-3 288 255
Årets avskrivning	-176 016	-176 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 640 391	-3 464 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 405 609	15 581 625
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 320 000</i>	<i>1 320 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	3 537 000	3 537 000
Summa	18 137 000	21 137 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 291	11 031
Övriga fordringar	60	60
Summa	9 351	11 091

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	60 648	57 493
Kabel-TV	17 247	17 061
Räntor	1 419	0
Förvaltning	14 945	14 263
Inkomsträntor	2 795	5 850
Summa	97 054	94 667

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,90 %	2 748 327	3 073 327
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,89 %	2 857 256	2 958 400
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,60 %	5 886 000	5 910 000
Roslagens Sparbank	2027-08-15	4,40 %	6 000 000	6 000 000
Summa			17 491 583	17 941 727
Varav kortfristig del			11 491 583	6 055 727

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 240 863 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	4 503	4 257
Uppvärmning	40 402	39 613
Utgiftsräntor	20 683	16 950
Uppl kostn renhållningsavg	391	375
Förutbetalda avgifter/hyror	211 280	204 800
Summa	277 259	265 995

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

18 460 000

2024-12-31

18 460 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning med 3% från och med 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

Bimbu, 26-02-19

Ort och datum

Margareta Jöngren

Margareta Jöngren
Ordförande

Charlotte Fredriksson

Charlotte Fredriksson
Styrelseledamot

Eva Lena Lundman

Eva Lena Lundman
Styrelseledamot

Linda Hafdel

Linda Hafdel
Styrelseledamot

Pernilla Berggren

Pernilla Berggren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 26-02-19

Kerstin Engman

Kerstin Engman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Lokförarens räkenskaper och förvaltning får efter slutförd revision avgiva följande berättelse för verksamheten tiden 2025-01-01 - 2025-12-31.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning samt övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande bokföringen föreslår jag föreningsstämman

**att fastställa balansräkningen som slutade på kr 18.082.936
att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.**

Rimbo den 19 februari 2026



Kerstin Engman