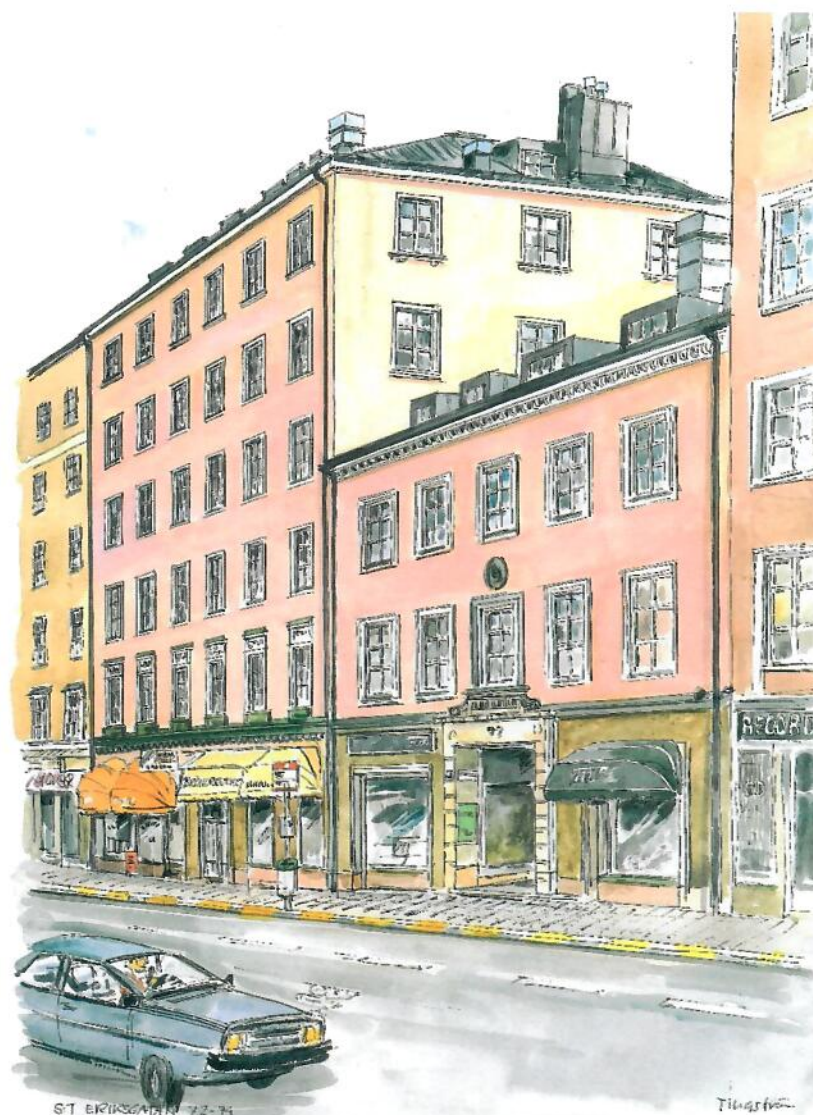




ÅRSREDOVISNING

Brf Loket 35-36

Org nr 769600-6787

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Loket 35-36 registrerades hos Bolagsverket 1995-01-27.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Ekonomisk plan upprättades 2002-06-03 och registrerades 2002-06-13.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2023-07-17.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 genomfördes omfattande underhållsåtgärder enligt stämmans plan. Bland de större projekten märks avslutningen av tak- och fasadrenoveringen, vilken nu är slutbesiktigad och godkänd. Föreningen tecknade även ett nytt gruppavtal med Tele2 för bredband och TV giltigt från 1 juli 2024.

En viktig händelse var att föreningen fick tillgång till tre hyreslokaler efter att tidigare verksamheter avvecklades. Detta har krävt omfattande insatser från styrelsen men har samtidigt möjliggjort nödvändiga anpassningar av föreningens ytor.

Ett omfattande projekt under året har varit ombyggnationen av en tidigare hyreslokal på Sankt Eriksgatan 74 till en ny bostadsrättslägenhet. Projektet har erhållit bygglov och pågår för fullt, med planerad färdigställning under andra kvartalet 2025. Syftet är att minska risken för att föreningen klassas som en oäkta förening i framtiden samt att stärka ekonomin genom försäljningen av bostadsrätten. Två hyreslokaler har fått nya hyresgäster, Bar Schiacciate, ett cafékoncept, och Cool Dogs, en hundfrisör. Renoveringar av återstående tomma hyreslokaler pågår, med målsättningen att lokalerna tas i full drift till sommaren 2025.

Under året genomfördes även en obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilket resulterade i krav på åtgärder som planeras färdigställas under andra kvartalet 2025. Vidare har avtal slutits för renovering av fönsterna mot Atlasgatan som inte omfattades av tidigare fasad & fönster renoveringen, med planerad byggstart i mars 2025.

Ett läckage i radiatorsystemet under hösten orsakade problem med luft i systemet. Ny utrustning installerades i undercentralen, och rutiner för framtida hantering ses över. Styrelsen har också initierat en utredning för att identifiera åtgärder som kan minska föreningens stigande driftskostnader, som ökat markant de senaste åren.

EV
MP

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-14.

- Eric Varhos	ordförande t o m 2026
- Jonas Danielsson	ledamot t o m 2025
- Amanda Norberg	ledamot t o m 2025
- Rose-Marie Danielsson	suppleant t o m 2025
- Richard Henriksson	suppleant t o m 2025
- Johannes Westlund	suppleant t o m 2025

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten varav 3 st. är arbetsmöten i samband med att föreningen har flera pågående renoverings och ombyggnadsprojekt. Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Nathalie Martio	revisorsuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2025 har bestått av **Amanda Norberg** (sammankallande) och Ellen Bergvall.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Loket 35 och Loket 36 med adresser S:t Eriksgatan 72-74 och Atlasgatan 20, 113 20 Stockholm.

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1927/28 och totalrenoverade 1983/84, innehåller 47 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 934 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	22	17	7	1	47
S:a yta	1 022	1 136	621	155	2 934

En bostadslägenhet på ca 74 m² är under nybyggnad från tidigare lokalyta Loket 36.

Dessutom innehåller byggnaderna 9 st lokaler om totalt ca 370 m². Då vissa lokalytor är tomställda så kan den totala lokalytan ändras framöver när nya hyresgäster tillträder.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Vakant	Summor
Bostäder	2 894	40	0	2 934
Lokaler	0	276	94	370
Summor	2 894	316	94	3 304

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller bla. Brand, vatten, inbrott, glas samt sanering av bostadsohyra. Rättsskydd samt styrelseansvarförsäkring ingår också.

Taxeringsvärdena 2024 uppgår till 164 891 000 kr (föregående år 164 891 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	56 600	7 770	64 370
Mark	95 000	5 521	100 521
Summor	151 600	13 291	164 891

Utförda reparationer och underhållsarbeten

Föreningen har en uppdaterad handbok över fastigheten där samtliga renoveringar är beskrivna. Handbok utdelas från styrelsen på begäran.

Årets löpande reparationer uppgår till ca 366 tkr (föreg år ca 414 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 980 tkr (föreg år ca 8 331 tkr). Se vidare Not 4.

Per bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till 295 051 kr avseende byggnation av ny bostadslägenhet.

Planerade underhållsarbeten under 2024 är budgeterat till 1 200 tkr och åtgärderna kan sammanfattas enligt följande;

- Renovering av tomma lokalytor.
- Åtgärder värmesystemet.
- Omdisponering av lokalytor.
- Påbörjad fönsterrenovering Atlasgatan.

Kostnaden för att utföra underhållsarbeten 2024 tas från egna medel samt lån i bank enligt stämmans beslut.

Föreningens underhållsplan

Underhållsåtgärder för 2025 är planerade att omfatta;

- Iordningställandet av nya lägenheten 2054 från tidigare lokal.
- Renovering av fönsterna mot Atlasgatan som inte omfattades av tidigare fasad & fönsterrenovering.
- Iordningställa tomställda lokaler samt omdisponering.
- Påbörja utredning samt vissa åtgärder av rörstammar i fastigheten.

Föreningens underhållsplan löper till 2032 och uppdateras 1 ggr/år.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB. När det gäller hyresavtal, överlåtelse, besiktningar lokaler/lägenheter samt föreningens ombyggnationer med tillhörande fastighetsutveckling och bevakning av renoveringar i huset från medlemmar, så har det ombesörjts av föreningens styrelsemedlem Jonas Danielssons bolag Danielssons Entreprenad AB, DEAB. Bolaget har utfört dessa tjänster sen 2003 i föreningen med gott förvaltningsresultat över

tiden för medlemmarna och övriga hyresgäster. Under 2024 har DEAB genom Jonas lagt ner tid och resurser på planering av byggnation ny lägenhet samt iordningställa lokalerna. Upphandling av entreprenörer till de olika projekten samt tecknat nya hyresavtal till lokalhyresgäster. Ersättning för tjänster utförda av DEAB har under 2024 varit 51 078 kr. Budget för kommande projekt, fram till 2025, där DEAB kommer att anlitas beräknas till 40 000 kr. Budget för de projekt som planeras fram till 2025 och som föreningen avser att utföra i samråd med DEAB, beslutas årligen på föreningsstämman innan någon åtgärd tas. Fastighetsstädning har ombesörjts av Erkinsson AB.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 9 790 000 kr (föreg år 7 940 000 kr).
Uttagna panter 27 027 500 kr varav ställda 11 300 000 kr samt i eget förvar 15 727 500 kr.
Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens e-post är info@brfloket35-36.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Av 47 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 46 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Under året har 8 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om för närvarande 1 850 kr, i avgiften inkluderat kostnad för ny dörrskylt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	59	59
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	65	59

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 433 712	2 804 617	2 972 758	2 635 915
Resultat efter finansiella poster	- 1 057 312	- 8 225 565	197 967	17 402
Balansomslutning	71 369 319	72 965 796	72 389 506	72 187 459
Kassa och bank	2 292 469	3 678 935	2 754 302	2 191 490
Soliditet (%)	84	84	88	88
Skuldkvot	3,5	2,7	2,3	2,7
Skuldsättning kr/m ² (BR)	3 383	2 744	2 513	2 612
Skuldsättning kr/m ² (tot)	2 963	2 281	2 051	2 132
Belåningsgrad (%)	5,9	4,8	4,3	5,5
Räntekänslighet (%)	8,6	7,0	6,4	6,7
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	392	392	392	392
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	40	39	36	40
Bostadshyra kr/m ² /år, per 31/12 snitt	1 969	1 861	2 055	2 041
Energikostnad kr/m ² (tot)	247	211	189	176
Sparande kr/m ² (tot)	112	159	236	209

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets förlust härför sig till de renoveringskostnader som utförts enligt plan. Detta gäller ombyggnationer av tomställda lokaer samt marknadsförings och uthyrningsaktiviteter från mäklare. Föreningen har en låg skuldsättning i kr/m² samt ett sparande på 112 kr/m². Föreningen ser därmed inget problem med framtida finansieringsmöjligheter för att underhålla fastigheten enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 987 738	18 724 014	1 291 305	-1 429 808	-8 225 565	61 347 684
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			494 673	-494 673		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 291 305	1 291 305		
Balanseras i ny räkning				-8 225 565	8 225 565	
Årets resultat					-1 057 312	-1 057 312
Belopp vid årets utgång	50 987 738	18 724 014	494 673	-8 858 741	-1 057 312	60 290 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 858 741
Årets resultat	- 1 057 312
Summa	- 9 916 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	494 673
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 494 673
Balanseras i ny räkning	- 9 916 053
Summa	- 9 916 053

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.



Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 433 712	2 804 617
Övriga rörelseintäkter	2	<u>391 572</u>	<u>107 572</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 825 284	2 912 189
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 958 219	- 1 994 426
Underhållskostnader	4	- 979 971	- 8 330 925
Övriga externa kostnader	5	- 218 068	- 328 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 447 944</u>	<u>- 447 944</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 604 202	- 11 101 532
<i>Rörelseresultat</i>		- 778 918	- 8 189 343
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 624	62 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 297 018</u>	<u>- 98 666</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 278 394	- 36 222
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 057 312	- 8 225 565
<i>Årets resultat</i>		- 1 057 312	- 8 225 565

EV

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 15	68 323 614	68 771 558
Pågående nyanläggningar	7	<u>295 051</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		68 618 665	68 771 558
Summa anläggningstillgångar		68 618 665	68 771 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 000	50 297
Övriga fordringar	8	159 979	220 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>213 206</u>	<u>244 765</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		458 185	515 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>2 292 469</u>	<u>3 678 935</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 292 469	3 678 935
Summa omsättningstillgångar		2 750 654	4 194 238
SUMMA TILLGÅNGAR		71 369 319	72 965 796



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 711 752	69 711 752
Fond för yttre underhåll		<u>494 673</u>	<u>1 291 305</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		70 206 425	71 003 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 8 858 741	- 1 429 808
Årets resultat		<u>- 1 057 312</u>	<u>- 8 225 565</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 916 053	- 9 655 373
SUMMA EGET KAPITAL		60 290 372	61 347 684
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Övriga skulder	11	<u>213 500</u>	<u>70 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		213 500	70 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	9 790 000	7 940 000
Leverantörsskulder		541 907	2 172 276
Skatteskulder	13	12 060	30 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>521 480</u>	<u>1 404 964</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 865 447	11 547 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 369 319	72 965 796

Kassaflödesanalys**2024****2023****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 778 918	- 8 189 343
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>447 944</u>	<u>447 944</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 330 974	- 7 741 399

Erhållen ränta och utdelning	18 624	62 444
Erlagd ränta	- 297 018	- 98 666
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 609 368	- 7 777 621

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	57 118	- 99 601
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 682 165</u>	<u>6 472 855</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 625 047	6 373 254

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 1 234 415	- 1 404 367
---	--------------------	--------------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 295 051</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 295 051	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 1 529 466	- 1 404 367
--	--------------------	--------------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	5 650 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>143 000</u>	<u>- 3 321 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	143 000	2 329 000

Årets kassaflöde	- 1 386 466	924 633
Likvida medel vid årets början	<u>3 678 935</u>	<u>2 754 302</u>
Likvida medel vid årets slut	2 292 469	3 678 935

Varav kassa och bank	2 292 469	3 678 935
Varav kortfristiga placeringar	(0)	(0)



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 494 673 kr motsvarande 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Allmänt underhåll, målning, fasadrenov ca 1 064 tkr	200 år
Fastighetsförbättringar 2005, 2012	Byggnation av 11 balkonger ca 1 276 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2012	Ny undercentral ca 583 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2013	Byggnation av 2 balkonger ca 538 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2014	Ny bostadslägenhet ca 1 033 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2014	Nya entrépartier lokaler ca 156 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2015	Ombyggnad lgh ca 884 tkr, lokaler ca 507 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2016	Ny föreningslokal	20 år
Fastighetsförbättringar 2019	Balkong	50 år
Fastighetsförbättringar 2021	Kök och badrum i lokal	20 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 134 352	1 132 249
Hysesintäkter bostad	77 688	84 167
Hysesintäkter lokaler	1 348 293	1 750 155
Hysesförlust lokaler	- 173 997	- 161 954
TV-avgift	47 376	0
Summa	2 433 712	2 804 617

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Utdelning Brandkontoret	46 647	43 800
Avgifter andrahandsuthyrning	1 910	19 518
Erhållet elstöd	0	14 505
Övriga intäkter	0	19 249
Intäkt tillägg fönsterrenovering	134 743	0
Erhållet skadestånd från lokalhyresgäst	175 000	0
Försäkringsersättningar	22 772	0
Överlåtelseavgifter	10 500	10 500
Summa	391 572	107 572

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård	163 390	201 778
Hisstillsyn	7 503	7 198
Snöröjning	20 571	13 773
Elavgifter	89 062	95 621
Fjärrvärme	625 328	556 456
Vatten	100 267	82 635
Städning, klottersanering	63 600	68 165
Renhållning hushållssopor	61 562	52 646
Renhållning grovsopor	25 592	43 335
Reparationer fastigheten	362 596	409 280
Reparationer hissar	3 569	5 058
Övriga fastighetskostnader	24 505	20 429
Fastighetsavgift/-skatt	209 520	207 593
Fastighetsförsäkring	73 415	68 869
Kabel-TV och bredband	127 739	161 590
Summa	1 958 219	1 994 426

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Fasad- och fönsterrenovering	0	8 330 925
Renovering underhåll lokaler	728 163	0
Övrigt underhåll, uthyrningsaktiviteter	251 808	0
Summa	979 971	8 330 925

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	79 971	75 469
Revision	24 699	31 019
Övriga förvaltningskostnader	27 839	57 436
Mäklrararvode	0	80 000
Bankavgifter	2 953	3 595
Advokatkostnader	82 606	80 718
Summa	218 068	328 237

EV

W

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 911 587	75 911 587
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	75 911 587	75 911 587
Ingående avskrivningar	- 7 140 029	- 6 692 085
Årets avskrivningar	- 447 944	- 447 944
Utgående avskrivningar	- 7 587 973	- 7 140 029
Redovisat värde	68 323 614	68 771 558
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	64 370 000	64 370 000
Mark	100 521 000	100 521 000
Summa	164 891 000	164 891 000

Not 7 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ny bostadslägenhet	295 051	0
Summa	295 051	0

Not 8 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Saldo skattekonto	24 085	20 054
Momsfordran	123 923	148 216
Fordran på försäkringsbolag va-skada	11 971	11 971
Fordran på medlem skada vägg	0	40 000
Summa	159 979	220 241

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Hissen, tillsynsavgift per juni	2 964	2 964
Tele2, kabel-TV per mars	22 458	39 714
Tele2, larm fjärrvärmecentral per mars	288	286
Nytorget, fastighetsskötsel per feb	6 416	5 953
Elektrorelä, prognosstyr o. service per mars	4 951	4 904
Upplupen försäkringsersättning lokal 6049	13 340	0
Ber upplupen försäkringsersättning lokal 6048	4 093	0
Utgående moms kv 1	82 685	117 529
Brandkontoret, försäkring per december	76 011	73 415
Summa	213 206	244 765

Not 10 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	212 750	1 617 099
Handelsbanken e-kapitalkonto	2 079 719	2 061 836
Summa	2 292 469	3 678 935

Not 11 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposit lokal 6042 GM Constr.(inbet 2022)	34 500	34 500
Hysesdeposit lokal 6046 The gang Sweden (2022)	0	36 000
Hysesdeposit lokal 6046 Tarrosine (inb. 2024)	94 000	0
Hysesdeposit lokal 6049 Schiacciata (inb 2024)	85 000	0
Summa	213 500	70 500

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,485	2025-07-31	1 år	0	1 040 000
Stadshypotek	3,498	2025-07-30	1 år	100 000	1 250 000
Stadshypotek	3,498	2025-07-30	1 år	100 000	1 650 000
Stadshypotek	3,458	2025-11-03	1 år	0	2 000 000
Stadshypotek	3,243	2025-12-02	1 år	0	2 000 000
Stadshypotek	3,243	2025-12-02	1 år	0	0
Summa			200 000	9 790 000	7 940 000

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	9 790 000	7 940 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Ev. rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	5,9%	4,8%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 383	2 744

Not 13 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	204 303
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	207 593	207 593
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	209 520	0
Inbetald preliminärskatt	- 405 053	- 381 524
Summa	12 060	30 372

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	85 296	92 272
Upplupen kostnad elavgifter	9 602	14 965
Upplupen bankavgift	0	196
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	28 842	8 829
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	32 756	26 289
Upplupen kostnad fasadrenovering	13 560	926 377
Upplupen kostnad juridik	6 075	0
Upplupen kostnad ny lägenhet	32 681	0
Upplupen kostnad underhåll lokaler	26 855	0
Upplupen ränta	44 685	24 244
Förutbetalda avgifter och hyror	216 128	286 792
Beräknad upplupen kostnad revision	25 000	25 000
Summa	521 480	1 404 964

Not 15 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

11 300 000

11 300 000

Summa ställda säkerheter

11 300 000**11 300 000**

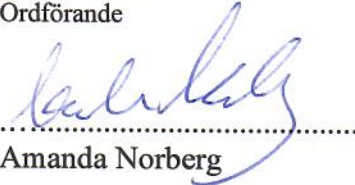
Stockholm den 12 / 4 2025.



Eric Varhos
Ordförande



Jonas Danielsson



Amanda Norberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2025.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Locket 35-36

Org.nr 769600-6787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Locket 35-36 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Locket 35-36 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2025



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor