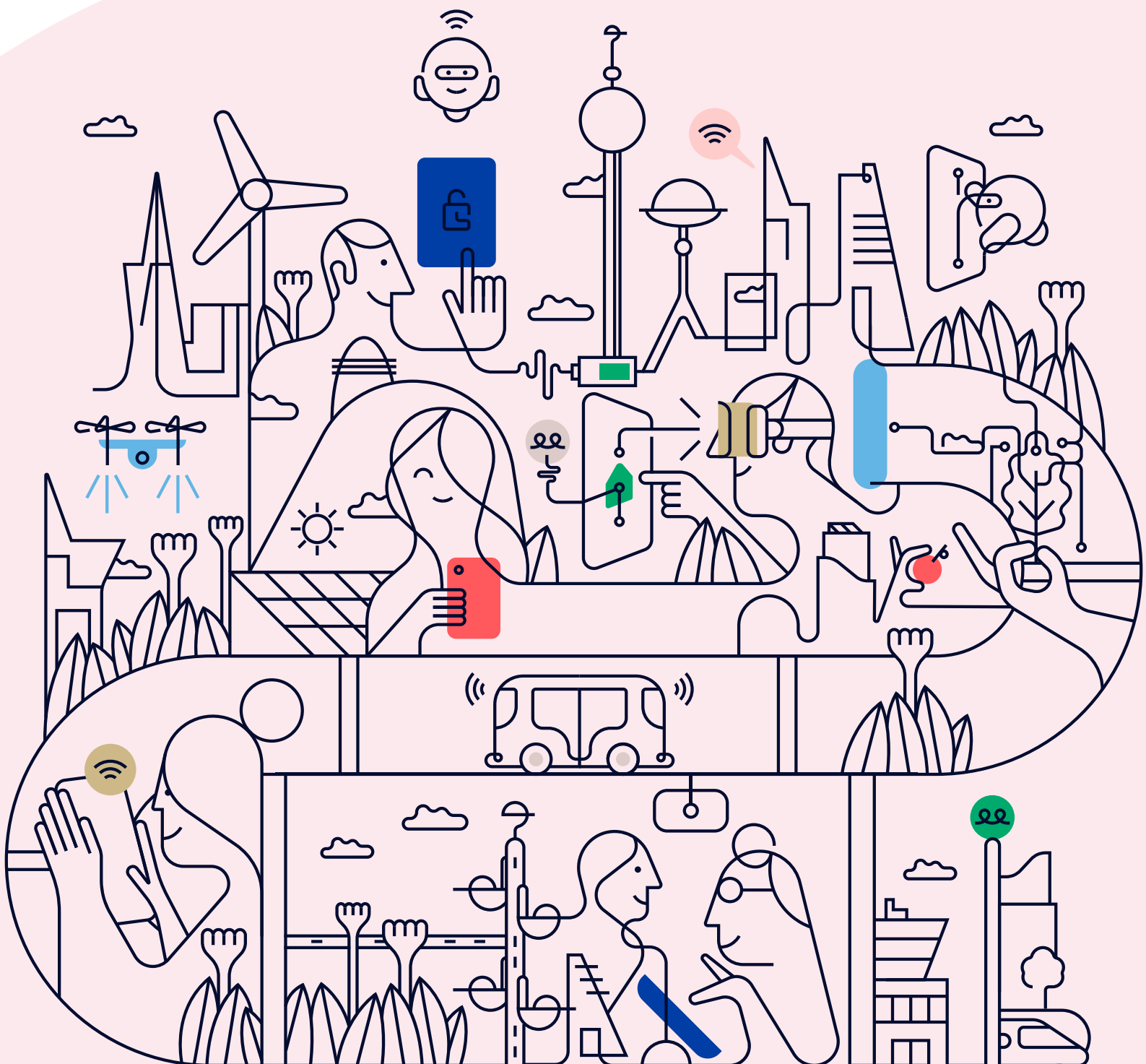




Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 477 kvm och 10 lokaler om 617 kvm. Byggnadernas totalyta är 4091 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Törnblom	Ordförande
Mikael Falk	Styrelseledamot
Eva Gentzschein	Styrelseledamot
Max Hänni	Styrelseledamot
Ola Andersson	Styrelseledamot
Therése Ingemo Jennie Evén	Suppleant

Valberedning

Peter Nylund
Lena Falk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av föreningens ledamöter

Revisorer

Christina Gotting Auktoriserad Revisor Gotting Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Renovering av trapphusfönster Renovering av Hiss i trapphus 64.
2023	●	Byte av torktumlare, torkskåp och tvättmaskiner Fönsterrenovering
2021	●	Byte av portar Renovering av fasadens sockel Dränering innergård Byte av källarstammar
2020	●	Renovering av cykelrum
2019	●	Uppfräschning av innergård
2018	●	Spolning och kontroll av avlopp
2017-2018	●	Renovering kungsbalkong
2016-2017	●	Renovering av tak och takterrass
2014	●	Byte av värmeväxlare
2012-2013	●	Renovering av lokal
2012	●	Ommålning av tak
2010-2011	●	Ommålning av fönster
2009	●	Bättringsmålning trapphuset
2005	●	Fasadrenovering i tornet
1990	●	Nya treglasfönster Renovering av balkonger

- 1980** ● Omläggning av tak
- 1971** ● Rörstambyte
Elstambyte - och 1978

Planerade underhåll

- 2032** ● Stambyte

Övrig verksamhetsinformation

Under året så renoverades trapphusfönstren utvändigt och hissdator på Sankt Eriksgatan 64 byttes ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att finansiera renoveringen av trapphusfönster beslutade föreningen att tillfälligt avstå från årets amortering, därmed kunde renoveringen genomföras utan att föreningen behövde ta ytterligare lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi valde vid årsskiftet att avsluta SBC som teknisk förvaltare och ingick avtal med BK Fastighetsservice.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 654 540	3 517 992	3 185 941	3 141 088
Resultat efter fin. poster	-394 986	-2 132 301	432 588	-2 990 625
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	1 378 647	2 325 889	1 190 369	3 282 961
Taxeringsvärde	176 000 000	176 000 000	176 000 000	146 155 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	515	479	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,0	47,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 672	4 672	4 170	4 239
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 971	3 971	3 541	3 600
Sparande per kvm totalyta, kr	112	40	162	-116
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	17	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	161	148	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	38	36	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	216	205	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	3,80	-	-
Räntekänslighet (%)	9,07	9,75	-	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Exklusive dessa poster visar den löpande verksamheten ett positivt kassaflöde om +36 000 kr och föreningen har vid årsskiftet likvida medel på 1 217 000 kr. Föreningens skuldsättning är fortsatt låg (≈ 3 971 kr/kvm totalyta). Ingen ytterligare upplåning har behövt göras under året.

Föreningen hade juristkostnader på ca 200 000 kr, pga en tvångsförsäljning under 2022/2023 som inte ersätts av försäkringen.

Driftskostnader (el, värme, vatten, sophämtning) stigit med cirka 0,4 Mkr (+38 %) jämfört med 2023, främst på grund av höjda fjärrvärmekostnader och renhållningsavgifter i Stockholm

Avgiftsjustering med 10% höjdes 1 april 2024, vilket ger full årseffekt från 2025.

Energieffektivisering som OVK. Åtgärder, värmekurvoptimering och tätningar som beräknas sänka förbrukningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 094 446	-	-	7 094 446
Upplåtelseavgifter	399 034	-	-	399 034
Fond, yttre underhåll	2 325 889	-2 137 611	1 190 369	1 378 647
Balkongfond	134 451	-	9 680	144 131
Kapitaltillskott	1 588 744	-	-	1 588 744
Balanserat resultat	-12 043 197	5 310	-1 190 369	-13 228 256
Årets resultat	-2 132 301	2 132 301	-394 986	-394 986
Eget kapital	-2 632 934	0	-385 306	-3 018 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 037 887
Årets resultat	-394 986
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 190 369
Totalt	-13 623 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	707 865
Balanseras i ny räkning	-12 915 377

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 654 540	3 517 992
Övriga rörelseintäkter	3	514 287	6 712
Summa rörelseintäkter		4 168 827	3 524 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 283 846	-4 163 139
Övriga externa kostnader	9	-426 340	-659 341
Personalkostnader	10	-105 136	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 594	-157 872
Summa rörelsekostnader		-3 961 915	-5 085 488
RÖRELSERESULTAT		206 912	-1 560 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 070	11 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-613 968	-583 211
Summa finansiella poster		-601 898	-571 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-394 986	-2 132 301
ÅRETS RESULTAT		-394 986	-2 132 301

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	13 281 043	13 414 040
Markanläggningar	13	54 371	67 967
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 335 414	13 482 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 338 914	13 485 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 750	289 202
Övriga fordringar	16	1 254 617	1 228 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	34 829	0
Summa kortfristiga fordringar		1 317 196	1 517 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 317 196	1 517 697
SUMMA TILLGÅNGAR		14 656 109	15 003 204

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 082 224	9 082 224
Fond för yttre underhåll		1 378 647	2 325 889
Balkongfond		144 131	134 451
Summa bundet eget kapital		10 605 002	11 542 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 228 256	-12 043 197
Årets resultat		-394 986	-2 132 301
Summa fritt eget kapital		-13 623 243	-14 175 498
SUMMA EGET KAPITAL		-3 018 241	-2 632 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 310 632	10 705 632
Summa långfristiga skulder		10 310 632	10 705 632
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 935 000	5 540 000
Leverantörsskulder		109 790	164 380
Skatteskulder		40 926	86 670
Övriga kortfristiga skulder		131 834	121 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 146 168	1 018 129
Summa kortfristiga skulder		7 363 718	6 930 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 656 109	15 003 204

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 912	-1 560 784
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	146 594	157 872
	353 505	-1 402 912
Erhållen ränta	12 070	11 694
Erlagd ränta	-624 216	-565 749
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-258 641	-1 956 967
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	246 515	-92 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 460	126 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 334	-1 923 127
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 680	8 714
Upptagna lån	0	8 430 632
Amortering av lån	0	-6 670 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 680	1 768 714
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 014	-154 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 171 351	1 325 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 217 365	1 171 351

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Loket 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,5 - 2,5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 001 336	931 472
Hysesintäkter lokaler	1 882 024	1 824 538
Hysesintäkter förråd	2 250	15 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-46 384	0
Uppvärmning	780 583	726 124
Avhysning/utmätning	0	-9 933
Pantsättningsavgift	7 878	11 815
Överlåtelseavgift	9 671	5 252
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	8 641	13 724
Vidarefakturerade kostnader	7 903	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	3 654 540	3 517 992

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	5 040	0
Övriga intäkter	36 480	6 712
Försäkringsersättning	472 767	0
Summa	514 287	6 712

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 450	2 950
Larm och bevakning	0	5 136
Städning enligt avtal	95 580	91 488
Sotning	11 066	0
Hissbesiktning	13 780	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 125	0
Brandskydd	4 214	2 460
Myndighetstillsyn	0	4 384
Snöröjning/sandning	27 126	24 712
Serviceavtal	3 605	8 915
Förbrukningsmaterial	3 151	2 475
Summa	227 096	142 519

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 750
Tvättstuga	2 750	0
Dörrar och lås/porttele	8 950	7 153
VVS	48 920	95 365
Hissar	82 115	46 801
Tak	21 000	0
Fönster	674	0
Vattenskada	108 087	24 313
Skador/klotter/skadegörelse	6 836	47 873
Summa	279 332	232 255

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	143 750	0
Tvättstuga	0	165 407
Gemensamma utrymmen	0	61 014
VVS	88 813	0
Elinstallationer	10 189	0
Fönster	465 113	1 911 190
Summa	707 865	2 137 611

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	68 466	69 401
Uppvärmning	887 520	658 925
Vatten	231 701	155 409
Sophämtning/renhållning	238 690	150 926
Summa	1 426 377	1 034 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	173 462	149 109
Självrisk	59 543	52 500
Bredband	178 890	185 500
Fastighetsskatt	231 280	228 984
Summa	643 175	616 093

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	4 277
Tele- och datakommunikation	18 495	24 790
Juridiska åtgärder	17 219	156 311
Inkassokostnader	4 625	4 002
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 690
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	18 125
Styrelseomkostnader	18 000	0
Fritids och trivselkostnader	1 500	1 607
Föreningskostnader	488	12 473
Förvaltningsarvode enl avtal	289 019	208 480
Överlåtelsekostnad	10 030	18 380
Pantsättningskostnad	9 460	7 880
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 938
Administration	12 004	56 751
Konsultkostnader	18 599	122 909
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	426 340	659 341

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	25 136	25 136
Summa	105 136	105 136

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	613 879	583 208
Dröjsmålsränta	63	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	26	0
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	613 968	583 211

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 627 797	17 627 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 627 797	17 627 797
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 213 756	-4 069 480
Årets avskrivning	-132 998	-144 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 346 754	-4 213 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 281 043	13 414 040
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 414 000</i>	<i>2 414 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600 000	57 600 000
Taxeringsvärde mark	118 400 000	118 400 000
Summa	176 000 000	176 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	271 875	271 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 875	271 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-203 908	-190 312
Årets avskrivning	-13 596	-13 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-217 504	-203 908
Utgående restvärde enligt plan	54 371	67 967

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 788	166 788
Utgående anskaffningsvärde	166 788	166 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 788	-166 788
Utgående avskrivning	-166 788	-166 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 252	34 776
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	22 368
Transaktionskonto	727 281	470 081
Borgo räntekonto	490 084	701 270
Summa	1 254 617	1 228 495

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 619	0
Förutbet bredband	19 759	0
Upplupna intäkter	451	0
Summa	34 829	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	2,81 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-01-03	3,99 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	4,28 %	580 000	580 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,53 %	1 300 000	1 300 000
SEB	2025-06-28	0,91 %	1 935 000	1 935 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,12 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-06-29	3,19 %	6 430 632	6 430 632
Summa			16 245 632	16 245 632
Varav kortfristig del			5 935 000	5 540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 245 632 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	200	0
Uppl kostn el	5 748	0
Uppl kostnad Värme	103 190	0
Uppl kostn räntor	50 327	60 575
Uppl kostn vatten	32 760	0
Uppl kostnad Sophämtning	49 454	0
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	28 278
Förutbet hyror/avgifter	786 211	839 276
Summa	1 146 168	1 018 129

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 680 000	16 680 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Eva Gentzschein
Styrelseledamot

Karin Törnblom
Ordförande

Max Hänni
Styrelseledamot

Mikael Falk
Styrelseledamot

Ola Andersson
Styrelseledamot

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

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 11:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2025 17:23

DOCUMENT ID:

BkWLZKIQzel

ENVELOPE ID:

HJ8-Y8mzxe-BkWLZKIQzel

DOCUMENT NAME:

Brf Loket 1, 702002-9604 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

7f0f9a214f07d4f9e446bd23553e151895f561df6122e19
c4eee3ca0ea8a78f1625bfbd1b6dc4daba17db5387cbfb
1bb057bf637007f4f818210ee66ca9182c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA GENTZSCHEIN miss.mejram@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:33 27.05.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.183
2. Karin Törnblom karin.m.tornblom@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:28 27.05.2025 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.62.10
3. BO MIKAEL FALK mikael.falk@cag.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:26 27.05.2025 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.187.121
4. Max Hänni max@searchintent.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 23:39 27.05.2025 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.178.171
5. Sven Ola Andersson ola@andersson-arfwedson.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:02 28.05.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.141
6. EVA CHRISTINA GOTTIN G christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:12 28.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.207.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Locket 1
Org.nr. 702002-9604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Locket 1 för år 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 och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 1 för år 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 11:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.05.2025 17:23

DOCUMENT ID:

ryXIZtLmzxg

ENVELOPE ID:

HJgLbK8mMgg-ryXIZtLmzxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Locket 1 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

d761e9bf7512f0e3f89476476e7fa3469974ff1a1a21eaaf
763064837c81923496a3d619f3ee68afaa830fc1949f602
386065d54baf769af1c0bb644f3f25fac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTIN G	Signed	28.05.2025 11:13	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision. se	Authenticated	28.05.2025 11:13	Low	IP: 146.70.207.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed