

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lokomotivet
org.nr. 769633-6028



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 400 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lokomotivet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-28.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras och klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 78% till 55%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 437 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Näven 2 Eskilstuna kommun. På fastigheten finns 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adress är Sågverksgatan 5 och 7 samt John Engellaus gata 6 och 8 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	28
3 rum och kök	14
4 rum och kök	4

Total tomtarea 2 250 m²

Bostäder bostadsrätt 2 961 m²

Total bostadsarea 2 961 m²



Årets taxeringsvärde	67 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
KONE	Serviceavtal hissar
Eskilstuna Energi & Miljö	El
Eskilstuna Energi & Miljö	Vatten och avlopp
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme
Eskilstuna Energi & Miljö	Sophantering
Tele2	TV & Bredband
Certego	Låssystem
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Anticimex	Fågelbon tak

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 100 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 12,7 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 424 tkr (143 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret föreslås ske med 388 tkr (131 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Underhållsplanen uppdaterades våren 2022 och är aktuell.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susan Heikinniemi	Ledamot/ordförande	2026/2025
Anna Witt	Sekreterare	2025
Katarina Andersson	Vice ordförande	2025
Maria Gullberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Lantz	Suppleant	2026
Mats Lundberg	Suppleant	2025
Johanna Dris	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Fodor	2025
Peter Witt	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).



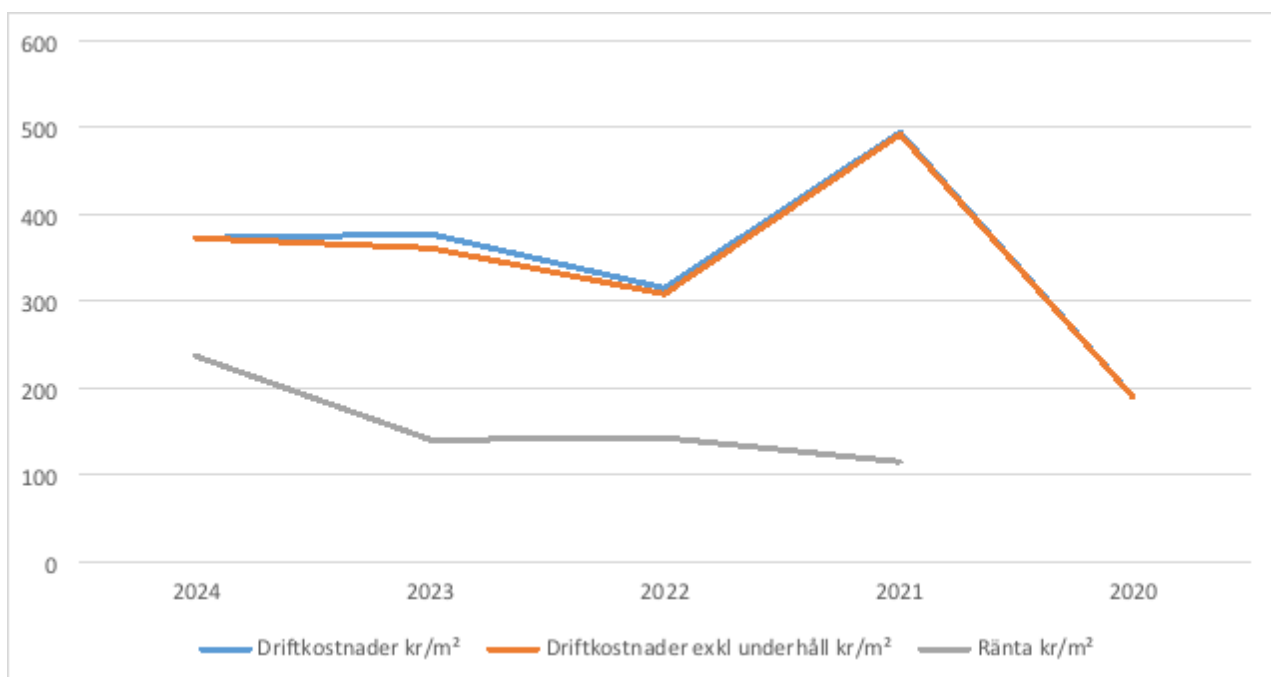
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 671	2 516	2 452	1 683	66
Rörelsens intäkter	2 672	2 520	2 454	2 933	716
Resultat efter finansiella poster*	-654	-474	-354	-323	-359
Årets resultat	-654	-474	-354	-323	-359
Resultat exkl. avskrivningar	437	613	729	760	0
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	437	227	376	428	-59
Balansomslutning	143 990	146 043	146 880	147 648	152 395
Årets kassaflöde	-960	208	319	-1 807	790
Soliditet %*	74	73	73	73	67
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår, inkl nästa års amortering	55	78	160	144	234
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	3	10	160	144	234
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	100	65	59
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	888	844	827	648	143
Driftkostnader kr/kvm	371	377	315	493	188
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	360	309	491	188
Energikostnad kr/kvm*	201	181	172	183	70
Underhållsfond kr/kvm	357	357	245	132	20
Reservering till underhållsfond kr/kvm ¹⁾	0	130	119	112	20
Sparande kr/kvm*	147	224	253	259	0
Ränta kr/kvm	236	140	141	114	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 721	13 193	13 328	13 447	16 452
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 721	13 193	13 328	13 447	16 452
Räntekänslighet %*	14,3	15,6	16,1	20,7	114,9

* obligatoriska nyckeltal

¹⁾ Reservering sker efter årsstämman



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder, banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader, per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala räntebärande skulder, banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder, banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader, delat med totala årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med ökade räntekostnader vid låneomsättning. Föreningen har gjort en extra amortering om en mkr för att minska räntekänsligheten. Resultatet utan avskrivningar uppgår till ca 437 tkr. Under kommande år har årsavgifterna för bostadsrätterna ökat för att möta ökade räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 080 000	1 058 549	-2 094 196	-473 912
Disposition enl. årsstämmobeslut			-473 912	473 912
Reservering underhållsfond*		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond*		0	0	
Årets resultat				-653 701
Vid årets slut	108 080 000	1 058 549	-2 568 108	-653 701

* Föregående års förslagna reservering till och ianspråktagande av underhållsfond bokfördes 2023-12-31 men skulle ha bokförts efter årsstämman 2024. Fr.o.m. detta räkenskapsår bokförs dessa efter årsstämman 2025.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 568 108
Årets resultat	-653 701
Summa	-3 221 809

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	388 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Balanseras i ny räkning	-3 609 809
Summa	-3 221 809

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 671 375	2 516 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	4 147
Summa rörelseintäkter		2 671 675	2 520 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 098 276	-1 116 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 940	-328 644
Personalkostnader	Not 6	-75 304	-68 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 090 445	-1 086 530
Summa rörelsekostnader		-2 627 965	-2 601 026
Rörelseresultat		43 711	-80 865
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 274	20 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 687	-414 123
Summa finansiella poster		-697 412	-393 047
Resultat efter finansiella poster		-653 701	-473 912
Årets resultat		-653 701	-473 912



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	143 460 365	144 543 397
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	63 217	70 630
Summa materiella anläggningstillgångar		143 523 582	144 614 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		143 547 582	144 638 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 198	1 920
Övriga fordringar		9	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	162 981	167 523
Summa kortfristiga fordringar		167 188	169 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		274 734	1 235 139
Summa kassa och bank		274 734	1 235 139
Summa omsättningstillgångar		441 922	1 404 586
Summa tillgångar		143 989 504	146 042 613



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 080 000	108 080 000
Fond för yttre underhåll		1 058 548	1 058 549
Summa bundet eget kapital		109 138 548	109 138 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 568 108	−2 094 196
Årets resultat		−653 701	−473 912
Summa fritt eget kapital		−3 221 809	−2 568 108
Summa eget kapital		105 916 739	106 570 441
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 510 018	25 777 439
Summa långfristiga skulder		24 510 018	25 777 439
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 155 393	13 287 972
Leverantörsskulder		76 676	71 611
Övriga skulder		37 070	36 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	293 608	298 437
Summa kortfristiga skulder		13 562 747	13 694 733
Summa eget kapital och skulder		143 989 504	146 042 613

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	43 711	-80 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 090 444	1 086 530
	1 134 155	1 005 665
Erhållen ränta	1 274	21 076
Erlagd ränta	-698 687	-414 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 742	612 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 260	33 356
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	593	36 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 595	682 092
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-74 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-74 128
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-960 405	207 964
Likvida medel vid årets början	1 235 139	1 027 175
Likvida medel vid årets slut	274 734	1 235 139



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Grind (Byggnad)	Linjär	15
Installation, belysning innergård	Linjär	10
Installation, nödöppningsknapp	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 521 200	2 401 080
Elavgifter	109 337	99 062
Pantförskrivnings-, överlåtelse- & andrahandsuthyrningsavgifter	14 159	15 879
Fakturerade kostnader	26 685	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Summa nettoomsättning	2 671 375	2 516 014

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	4 147
Summa övriga rörelseintäkter	300	4 147

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-51 492
Reparationer	-99 577	-68 263
Försäkringspremier	-47 750	-40 392
Kabel- och digital-TV	-98 896	-98 850
Återbäring från Riksbyggen	400	2 600
Serviceavtal	-71 858	-45 059
Obligatoriska besiktningar	-13 523	-37 028
Bevakningskostnader	-4 873	-34 538
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-22 087
Snö- och halkbekämpning	-25 099	-39 632
Förbrukningsinventarier	-15 652	-17 452
Vatten	-146 212	-143 673
Fastighetsel	-215 721	-189 793
Uppvärmning	-231 837	-201 462
Sophantering och återvinning	-114 670	-121 272
Förvaltningsarvode drift	-13 009	-8 464
Summa driftskostnader	-1 098 276	-1 116 857

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-291 218	-279 721
IT-kostnader	-2 461	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 207	-4 500
Kreditupplysningar	-1 821	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 791	-14 438
Representation	-1 595	0
Kontorsmateriel	-2 891	0
Telefon och porto	-4 154	-4 535
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 320
Bankkostnader	-2 878	-2 505
Övriga externa kostnader	-16 125	0
Summa övriga externa kostnader	-363 940	-328 644

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sociala kostnader	-18 004	-16 495
Summa personalkostnader	-75 304	-68 995



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 083 032	-1 083 032
Avskrivning Installationer	-7 413	-3 498
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 090 445	-1 086 530

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	129 274 150	129 274 150
Mark	18 877 000	18 877 000
	148 151 150	148 151 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 151 150	148 151 150

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 607 753	-2 524 721
	-3 607 753	-2 524 721

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 083 032	-1 083 032
	-1 083 032	-1 083 032

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 690 785	-3 607 753
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	143 460 365	144 543 397
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	124 583 365	125 666 397
Mark	18 877 000	18 877 000

Taxeringsvärden

Bostäder	67 000 000	67 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	67 000 000	67 000 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	74 128	0
	74 128	0
Årets anskaffningar		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	0	74 128
	0	74 128
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 128	74 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	-3 498	0
	-3 498	0
Årets avskrivningar		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	-7 413	-3 498
	-7 413	-3 498
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	-10 911	-3 498
	-10 911	-3 498
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 911	-3 498
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 217	70 630
Varav		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	63 217	70 630

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
48 andelar á 500 kr i Riksbyggen	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 481	47 750
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 804	69 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 727	24 724
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 968	25 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 981	167 523

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 665 411	39 065 411
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-266 668	-266 668
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 888 725	-13 021 304
Långfristig skuld vid årets slut	24 510 018	25 777 439

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05%	2025-03-01	13 022 057,00	0,00	133 326,00	12 888 725,00
Stadshypotek	3,92%	2026-03-01	13 021 304,00	0,00	1 133 332,00	11 887 972,00
Stadshypotek	1,17%	2026-03-01	13 022 050,00	0,00	133 342,00	12 888 714,00
Summa			39 065 411,00	0,00	1 400 000,00	37 665 411,00

*Senast kända räntesatser per 2024-12-31

Under nästa år planerar föreningen att amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 776 686 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen. Ingen skuld förfaller senare än fem år från balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekslånet om 12 888 725 kr som kortfristig skuld, varav amortering 133 332 kr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	4 593	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 244
Upplupna elkostnader	23 866	22 392
Upplupna vattenavgifter	12 351	11 868
Upplupna värmekostnader	26 034	26 904
Upplupna kostnader för renhållning	7 776	8 332
Upplupna revisionsarvoden	22 750	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 175	3 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 065	204 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 608	298 437

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 965 243	39 965 243

Not 15 eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susan Heikinniemi

Anna Witt

Katarina Andersson

Maria Gullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544012538

Dokument

Riksbyggen Brf Lokomotivet Årsredovisning 2024 219301 Huvuddokument 20 sidor Startades 2025-04-11 08:32:48 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK) Färdigställt 2025-04-14 15:00:38 CEST (+0200)	Riksbyggen Brf Lokomotivet Bilagor 2024 219301 Bilaga 1 7 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)
---	---

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se
--

Signerare

Susan Heikinniemi (SH) Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet susan.heikinniemi@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSAN HEIKINNIEMI" Signerade 2025-04-11 15:32:09 CEST (+0200)	Anna Witt (AW) Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet anna.witt@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WITT" Signerade 2025-04-14 14:51:18 CEST (+0200)
Katarina Andersson (KA) Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet katta328@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA ANDERSSON" Signerade 2025-04-11 10:46:09 CEST (+0200)	Maria Gullberg (MG) Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet maria.gullberg@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA MARIA GULLBERG" Signerade 2025-04-14 12:00:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544012538

Niklas Bromér (NB)
KPMG AB
niklas.bromer@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Bromér"
Signerade 2025-04-14 15:00:38 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet, org. nr 769633-6028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 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, förfalskning, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet för år 2024 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 förlöpa 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 4eb2ae9b5b403f[...]4a2386cc5798c

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-04-14 13:01:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen, s.k. aktivsidan visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.). Den andra sidan av balansräkningen, s.k. passivsidan visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats genom upplåning och eget kapital. Verksamhetens resultat enligt resultaträkningen påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder, t.ex. el, värme, räntor och amorteringar. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller i stället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

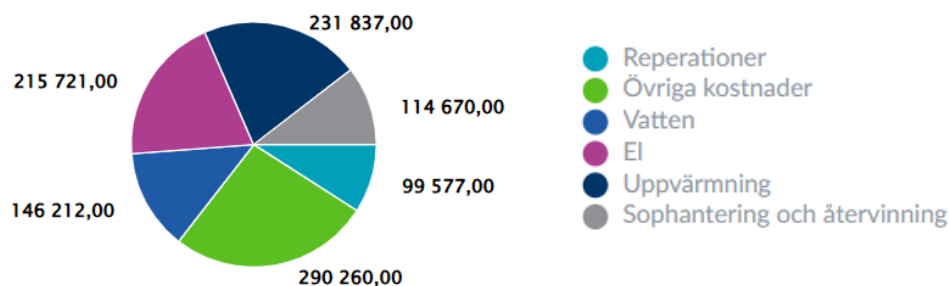
Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 098 276	1 116 857
Övriga externa kostnader	363 940	328 644
Personalkostnader	75 304	68 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 090 445	1 086 530
Finansiella poster	697 412	393 047
Summa kostnader	3 325 377	2 994 073



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	1 825	0
Utemiljö extra	11 184	3 181
Rabatt/återbäring från RB	-400	-2 600
Serviceavtal	71 858	45 059
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3 752	27 940
Hissbesiktning	9 771	9 089
Bevakningskostnader	0	34 538
Bevakningskostnader jour	4 873	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	22 087
Snö- och halkbekämpning	25 099	39 632
Rep bostäder utg för köpta tj	5 698	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 563	1 119
Rep installationer utg för köpta tj	2 599	3 919
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 875	3 847
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1 244
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 018	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 376	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 648	2 136
Rep huskropp utg för köpta tj	2 513	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2 856	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	52 562	4 063
Rep markytor utg för köpta tj	0	2 531
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 560	0
Försäkringsskador	1 309	0
Vandalisering	0	49 405
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	25 342
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	14 440
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	11 710
Fastighetsel	215 721	189 793
Uppvärmning	231 837	201 462
Vatten	146 212	143 673
Avfallshantering	114 670	121 272
Fastighetsförsäkring	47 750	40 392
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	98 896	98 850
Felanmälan/jour	0	5 283
Förbrukningsinventarier	6 965	0
Förbrukningsmaterial	8 687	17 452
Summa driftkostnader	1 098 276	1 116 857



Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lokomotivet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

