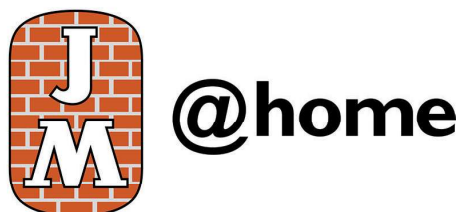


Årsredovisning 2024

Brf Loket i Stuvsta

769635-0797



Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket i Stuvsta

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. 5
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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen har sitt säte i Huddinge kommun.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Moms

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

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Frigg 1 i Huddinge kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga servitut

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

Fastighetens underhållsbehov

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

Årsavgifter

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2024 haft följande sammansättning:

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

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

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

Valberedning

Ulla von Boisman, sammankallande och Margareta Öberg.

Revisorer

Simon Dahlqvist Auktoriserad revisor Hellström & Hjelm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 800 000 kronor (900 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Ett av föreningens fyra lån omsattes den 1 juni och räntan blev 4,26% på ett år. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Övrigt

Byte av revisor till Hellström & Hjelm.

Filterbyte i samtliga lägenheter. Garaget sopades i juli. Taket besiktades i november och åtgärder utfördes av JM. Brandöversyn gjordes av Södertörns brandförsvaret i höstas och var utan anmärkning.

Nya avtal för teknisk förvaltning, både gällande gemensamhetsanläggning (gården och garaget tillsammans med Tåget) och vår egen fastighet har tecknats fr o m 1 januari 2025 med JM@home. Vi har även tagit över avtalen från samma tidpunkt gällande trädgårdsskötsel, städning och snöröjning och har nu direktkontakt med leverantörerna.

Från årsskiftet 2023/2024 tog kommunen/SRV över hela ansvaret för sophantering. Under året har styrelsen arbetat med struktur och översyn av soprummet.

Styrelsen har under året jobbat med portkodssystemet och de digitala skärmarna för att få full kontroll på hur vi kan sköta dem själva framöver. Vi har kommit en bit på vägen, men det är tekniskt komplicerat.

Styrelsen har säkerhetsställt att vi har underhållsplan och förvaltningsplan som finns lagrade digitalt.

Vi har också haft träffar/utbildning med vår tekniska och ekonomiska förvaltare vid flera tillfällen under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

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

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 35 737 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	110 230 000	-	-	110 230 000
Upplåtelseavgifter	73 995 000	-	-	73 995 000
Yttre fond	175 500	-	108 480	283 980
Balanserat resultat	-51 548	-325 251	-108 480	-485 279
Årets resultat	-325 251	325 251	-545 296	-545 296
Eget kapital	184 023 701	0	-545 296	183 478 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-485 279
Årets resultat	-545 296
Totalt	-1 030 575
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	108 480
Balanseras i ny räkning	-1 139 055
	-1 030 575

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	3 394 516	3 300 007
Rörelseintäkter	3	0	6 406
Summa rörelseintäkter		3 394 516	3 306 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 390 891	-1 616 346
Övriga externa kostnader	8	-351 232	-202 005
Personalkostnader	9	-60 951	-47 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 188 696	-1 188 696
Summa rörelsekostnader		-2 991 770	-3 054 847
RÖRELSERESULTAT		402 747	251 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		574	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 617	-577 207
Summa finansiella poster		-948 043	-576 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-545 296	-325 251
ÅRETS RESULTAT		-545 296	-325 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	226 590 478	227 771 770
Maskiner och inventarier	11	22 192	29 596
Summa materiella anläggningstillgångar		226 612 670	227 801 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		226 612 670	227 801 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 860	0
Övriga fordringar	12	320 330	507 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	115 128	105 460
Summa kortfristiga fordringar		444 318	613 322
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 419	1 969
Summa kassa och bank		1 419	1 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		445 737	615 291
SUMMA TILLGÅNGAR		227 058 407	228 416 657

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 225 000	184 225 000
Fond för yttre underhåll		283 980	175 500
Summa bundet eget kapital		184 508 980	184 400 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-485 279	-51 548
Årets resultat		-545 296	-325 251
Summa fritt eget kapital		-1 030 575	-376 799
SUMMA EGET KAPITAL		183 478 405	184 023 701
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 425 000	31 937 500
Summa långfristiga skulder		10 425 000	31 937 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 575 000	11 862 500
Leverantörsskulder		141 223	170 229
Skatteskulder		55 550	55 100
Momsskuld		3 235	1 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	379 994	366 418
Summa kortfristiga skulder		33 155 002	12 455 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 058 407	228 416 657

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	402 747	251 566
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 188 696	1 188 696
	1 591 443	1 440 262
Erhållen ränta	574	390
Erlagd ränta	-948 617	-577 207
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 400	863 445
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 536	132 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 954	65 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707 981	1 061 561
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-92 019	161 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	374 953	213 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	282 935	374 953

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Garage och p-plats	334 133	332 000
Årsavgifter bostäder	2 747 556	2 642 064
Internet	147 840	147 840
Varmvatten	35 737	36 449
Vidarefaktureringar	96 272	63 332
Gemensamhetslokal	3 300	3 900
Övriga ersättningar	21 200	10 430
Övernattnings-/gästlägenhet	8 400	17 800
Dröjsmålsränta	82	26
Övriga fakturerade kostnader	0	46 169
Öres- och kronutjämnig	-4	-2
Summa	3 394 516	3 300 007

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 406
Summa	0	6 406

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 507	4 509
Fastighetsskötsel	284 955	312 376
Besiktning och service	47 269	47 552
Trädgårdsarbete	1 452	1 146
Snöskottning	58 871	19 357
Summa	394 054	384 940

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	12 235
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	2 884	15 223
Löpande rep och underhåll tvättstuga	0	294
Löpande rep ventilation	5 142	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	8 539
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	8 396	27 720
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	-25 516	60 204
Reparationer	447	516
Summa	-8 647	124 731

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	209 329	111 384
Uppvärmning	247 754	343 813
Vatten	143 191	114 492
Sophämtning	177 129	108 034
Summa	777 403	677 723

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 574	21 369
Kabel-TV	175 507	169 692
Gemensamhetsanläggning	0	210 341
Beräknad fastighetsskatt	28 000	27 550
Summa	228 081	428 952

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	204 457	5 465
Förbrukningsinventarier	4 130	5 821
Förbrukningsmaterial	4 074	44 526
Revisionsarvoden	41 988	56 100
Styrelsemöte/stämma/städdag	4 941	5 158
Ekonomisk förvaltning	80 500	78 342
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	6 875	2 688
Bankkostnader	4 267	3 906
Summa	351 232	202 005

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	60 951	47 800
Summa	60 951	47 800

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 725 000	230 725 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 725 000	230 725 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 953 230	-1 771 938
Årets avskrivning	-1 181 292	-1 181 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 134 522	-2 953 230
Utgående restvärde enligt plan	226 590 478	227 771 770
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	88 970 568	88 970 568
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	87 755 000	87 755 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	23 400 000	23 400 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 000	37 000
Utgående anskaffningsvärde	37 000	37 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 404	0
Avskrivningar	-7 404	-7 404
Utgående avskrivning	-14 808	-7 404
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 192	29 596

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	98 937
Skattekonto	35 948	35 941
Övriga fordringar	2 866	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	281 516	372 984
Summa	320 330	507 862

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 458	9 428
Försäkringspremier	26 050	24 574
Kabel-TV	45 990	37 947
Intäkt varmvatten	6 200	6 200
Fakturerade kostnader	30 430	27 311
Summa	115 128	105 460

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	4,26 %	10 975 000	11 025 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,05 %	10 675 000	10 925 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,83 %	10 675 000	10 925 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,96 %	10 675 000	10 925 000
Summa			43 000 000	43 800 000
Varav kortfristig del			32 575 000	11 862 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	42 206	29 963
Uppvärmning	27 573	45 600
Vatten	25 777	20 667
Förutbetalda avgifter/hyror	284 438	270 188
Summa	379 994	366 418

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsens beslutade om en höjning av årsavgifterna med 6% från och med den 1 januari 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carina Fors
Styrelseledamot

Birgitta Pettersson
Styrelseledamot

Peter Holger
Styrelseledamot

Ingemar Granström
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Simon Dahlqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



ÅR Loket 2024.pdf

(534182 byte)

SHA-512: 009ec792290394600bea70b83eb2922eeec1a
13acec036c5fc8e7000c588a69dfe1915a3cb633579f4c
aa2230730591a56a78da64c1c88d84079e3a9756e7cfa

Underskrifter

2025-05-22 11:12:26 (CET)



Artur Ingemar Granström

ing.granstrom@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 08:32:11 (CET)



Birgitta Pettersson

bipen.pettersson@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 13:52:24 (CET)



Carina Fors

catevis@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 11:26:00 (CET)



Peter Wilhelm Holger

hope55.projekt@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 14:03:22 (CET)



Paul Simon Dahlqvist

simon.dahlqvist@hgrevision.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2024 Brf Loket för sign

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

583ec96ce3d6c4d40587b136ff3e14825d3bc314f42ea7da3c7b4647464bed203a4f7ab6b509680b85ec26a957ad08ceb0ac5bc3ddfee413fb994f7b6f790cd0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket i Stuvsta
Org.nr 769635-0797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket i Stuvsta för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste



också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loket i Stuvsta för räkenskapsåret 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den

Hellström & Hjelm Revision AB

Simon Dahlqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



Revisionsberättelse.docx

(30388 byte)

SHA-512: a4694ab8f6f35a34320721e1925a8ddc920f0
6dc4e5d5f753db57cad0b047807ae196d9dbe8da8dedce
c23b0b0b73dda457b3db30032597bfb3d1daaa0b2cd68

Underskrifter

2025-05-23 14:02:29 (CET)



Paul Simon Dahlqvist

simon.dahlqvist@hhrevision.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

592dd319de5013a3889076afbb4ee84b46ae65c8e503403b44fbc9b4a9d948a021ecab46316443d981ba6584a6f51ec5c53ea33876c7f0ad7a45fb5fa746c19



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.