



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lokatten

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-09-29.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Stenen 1	1958	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958

Värdeåret är 1958

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 039 kvm. Byggnadernas totalyta är 2039 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Malmqvist	Ordförande
Tore Strid	Kassör
Camilla Jansson	Sekreterare
Anita Billing	Styrelseledamot
Eva Busk	Styrelseledamot
Thomas Jarstad	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Lyström och Anita Sand Gröhn

Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fasadbelysning
Renovering av trädgårdsbelysning
Fogning av skorsten
Brandskyddstätning av håltagningar i garagetak
Färdigställande av lekplats
Investeringar i undercentral
Brandskydd vindar, fortsatt utrednings- och offertarbete
Avloppsteknik spolat och undersökt avloppen

Planerade underhåll

- 2025** ● Kontroll och plan för fönster
Brandskydd vindar, fortsatt utrednings- och offertarbete, ev. byggstart

Avtal med leverantörer

Avlopp	Avloppsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Tele2
Värmesystem	QSEC AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Övriga uppgifter

Information till medlemmar:

Styrelsen har förmedlat information till medlemmar via Nyhetsbrev i tryckt format. Vid behov har även enskilda blad tryckts upp. Styrelsen har även skickat information via mail.

Nya medlemmar:

Vi välkomnar våra nya medlemmar på Östervägen 19C, Anette och Andreas Hasselberg och deras två barn.

Uppdatering av stadgar:

Under året har arbete gjorts för att modernisera föreningens stadgar enligt dagens gällande lagstiftning med hjälp av SBC jurister. De är redo att presenteras under 2025.

Undercentral:

Några mindre arbeten utfördes i undercentralen.

Spolning av stammar:

Under året så har spolning av stammar skett 15-16 augusti enligt avtal med Avloppsteknik. Vi har fått rapport. Våra gemensamma stammar är i fortsatt god kvalitet, det är långt fram i tiden som ett eventuellt stambyte behöver göras. Det är även mindre slitage på våra stammar än vad det är i ett större lägenhetskomplex. Avloppsteknik har också fokus på att hjälpa oss identifiera var det är störst risk för vattenskador. Vattenskador blir en hög kostnad för föreningen och det är även mycket jobbigt och kostsamt för den enskilda medlemmen. Avloppsteknik har identifierat vad varje enskilt hushåll behöver åtgärda för att minska risken. Mer information om detta kommer på det nya året.

Brandskyddsarbetet – fortsätter:

Enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor måste vi som fastighetsägare ansvara för att ha ett skäligt brandskydd. Om detta inte efterlevs kan vi få föreläggande och vite.

I somras gjordes en första brandskyddsåtgärd av våra vindar; att brandskydda våra öppna takfötter för att förhindra att brand utifrån tränger in på vindarna. Trots avtal och försäkran om kompetens blev arbetet inte godkänt vid slutbesiktningen. En stor besvikelse, men ingen betalning har skett. Dessvärre skadades några skarvar i hängränorna under arbetets gång, men det är åtgärdat av Tisab.

Fortsatt arbetar styrelsen med att träffa och diskutera lösningar med kompetenta entreprenörer som kan säkra brandskyddet på våra vindar. Detta genom att brandtäta takfoten samt lägenhetsskiljande väggar på vinden; enligt kravet att stå emot brand i 60 minuter

Garagen:

Garagen har storstädats, framför allt det lilla. Gamla saker har körts till återvinningen. I stora garaget har alla fluorescerande lysrör bytts till LED-lysrör. Vi håller även på att isolera alla rörledningar i garagetaken och i undercentralen. Parkeringslinjerna i lilla garaget är nymålade och i det stora garaget blev de förbättringsmålade.

Tvättstuga:

Under året så har några reparationer gjorts i tvättstugan. Trasig automatsläckning av belysningen är åtgärdat. Trasig el-skyddsdosa har bytts ut, och dess ledningar har dragits om. Trasig torkrumsfläkt är utbytt mot en ny.

Trädgård:

Det har anordnats sedvanliga trädgårdsdagar i Trädgårdsgruppens regi. Trädgårdsgruppen har bestått av Karin Lyström, Anita Billing, Magnus Gedda, Stefan Bengtlars och Stina Norin Renstål. Flaggansvarig är Martin Lyström. Ny belysning köptes in till flaggstången. Den sattes upp till 1:a advent.

Delar av trädgårdsbelysningen har fortsatt att renoveras. Två markspottar har tillkommit. De två befintliga lyktstolpar som finns har fått nya lamphuvuden. Reparation av dosa för fasadbelysning har också skett.

Stora lönnen har fått ytterligare en beskärning enligt plan i juli 2024.

Vattenskada:

Den vattenskada som uppstod i en av lägenheterna under 2023 har nästan slutförts under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 674 943	1 495 933	1 391 786	1 387 683
Resultat efter fin. poster	66 633	-49 978	146 277	280 687
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	1 564 299	1 382 409	1 200 519	1 018 629
Taxeringsvärde	67 393 000	60 630 000	60 630 000	60 630 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	670	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	90,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 907	1 907	1 922	1 922
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 922	1 922	1 922	1 922
Sparande per kvm totalyta, kr	144	67	144	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	20	31	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	153	143	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	36	35	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	209	209	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,21	5,37	-	-
Räntekänslighet (%)	2,54	2,85	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	385 000	-	-	385 000
Fond, yttre underhåll	1 382 409	-	202 169	1 584 578
Uppskrivningsfond	19 800 000	-	-	19 800 000
Balanserat resultat	-950 726	-49 978	-202 169	-1 202 873
Årets resultat	-49 978	49 978	66 633	66 633
Eget kapital	20 566 705	0	66 633	20 633 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 703
Årets resultat	66 633
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 169
Totalt	-1 136 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	35 826
Balanseras i ny räkning	-1 100 413

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	1 674 943	1 495 933
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 346
Summa rörelseintäkter		1 674 943	1 505 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 089 947	-980 080
Övriga externa kostnader	9	-105 051	-158 425
Personalkostnader	10	-41 263	-42 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 144	-160 334
Övriga rörelsekostnader		0	-24 209
Summa rörelsekostnader		-1 427 405	-1 365 523
RÖRELSERESULTAT		247 538	139 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 785	18 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 689	-208 639
Summa finansiella poster		-180 904	-189 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 633	-49 978
ÅRETS RESULTAT		66 633	-49 978

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 655 954	23 637 952
Maskiner och inventarier	13	21 162	28 638
Pågående projekt		0	201 671
Summa materiella anläggningstillgångar		23 677 116	23 868 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 677 116	23 868 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 430	19 290
Övriga fordringar	15	1 077 203	936 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	57 141	34 403
Summa kortfristiga fordringar		1 140 774	989 897
Kassa och bank			
Kassa och bank		38 018	36 847
Summa kassa och bank		38 018	36 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 178 791	1 026 744
SUMMA TILLGÅNGAR		24 855 908	24 895 004

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 000	385 000
Uppskrivningsfond		19 800 000	19 800 000
Fond för yttre underhåll		1 584 578	1 382 409
Summa bundet eget kapital		21 769 578	21 567 409
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 202 873	-950 726
Årets resultat		66 633	-49 978
Summa ansamlad förlust		-1 136 239	-1 000 704
SUMMA EGET KAPITAL		20 633 339	20 566 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 150 000	0
Summa långfristiga skulder		1 150 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 738 250	3 888 250
Leverantörsskulder		34 970	130 700
Skatteskulder		20 123	26 202
Övriga kortfristiga skulder		-4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	279 230	283 147
Summa kortfristiga skulder		3 072 569	4 328 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 855 908	24 895 004

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	247 538	139 755
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	24 209
Årets avskrivningar	191 144	160 334
	438 682	324 298
Erhållen ränta	15 785	18 906
Erlagd ränta	-199 280	-206 707
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 187	136 497
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 009	1 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 139	160 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 039	297 731
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-674 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-674 404
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	144 039	-376 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	943 747	1 320 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 087 785	943 747

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lokatten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markinventarier	10 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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	1 531 200	1 366 200
Hysesintäkter garage	142 260	129 210
Pantsättningsavgift	0	525
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	1 674 943	1 495 933

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 346
Summa	0	9 346

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 880	16 620
Städning utöver avtal	0	2 271
Besiktningar	17 888	0
Myndighetstillsyn	3 020	16 875
Gårdkostnader	2 640	12 469
Gemensamma utrymmen	666	0
Snöröjning/sandning	1 375	0
Serviceavtal	15 502	32 041
Fordon	477	0
Förbrukningsmaterial	5 939	3 447
Summa	62 387	83 723

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	8 253	0
Dörrar och lås/porttele	0	64 250
VVS	22 535	49 536
Elinstallationer	51 038	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 613
Vattenskada	74 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 683	0
Summa	159 634	118 400

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	22 438	0
Tak	13 388	0
Summa	35 826	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	34 780	41 114
Uppvärmning	326 133	309 985
Vatten	98 516	72 464
Sophämtning/renhållning	44 344	33 147
Summa	503 773	456 709

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 069	74 385
Kabel-TV	44 708	42 550
Fastighetsskatt	209 550	204 314
Summa	328 327	321 249

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 844	2 218
Juridiska åtgärder	12 688	7 375
Förvaltningskostnader	0	-281
Revisionsarvoden extern revisor	20 209	56 000
Styrelseomkostnader	131	0
Fritids och trivselkostnader	1 479	2 389
Föreningskostnader	1 063	3 984
Förvaltningsarvode enl avtal	57 605	55 262
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	1 720	788
Korttidsinventarier	0	7 768
Administration	4 818	15 205
Konsultkostnader	1 488	7 082
Övriga externa kostnader	0	635
Summa	105 051	158 425

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	33 000	33 000
Arbetsgivaravgifter	8 263	9 476
Summa	41 263	42 476

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	194 008	208 635
Dröjsmålsränta	2 681	4
Summa	196 689	208 639

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 950 511	5 501 933
Årets inköp	201 671	480 501
Årets utrangering	0	-31 923
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 152 182	5 950 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 112 559	-1 966 853
Årets avskrivning	-183 668	-145 706
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 296 227	-2 112 559
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	19 800 000	19 800 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	19 800 000	19 800 000
Utgående restvärde enligt plan	23 655 955	23 637 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 793 000	27 630 000
Taxeringsvärde mark	39 600 000	33 000 000
Summa	67 393 000	60 630 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	858 522	824 723
Inköp	0	33 799
Utgående anskaffningsvärde	858 522	858 522
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-829 884	-822 971
Avskrivningar	-7 476	-6 913
Utgående avskrivning	-837 360	-829 884
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 162	28 638

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	201 671	7 768
Anskaffningar under året	0	193 903
Färdigställt under året	201 671	0
Vid årets slut	0	201 671

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 435	29 304
Transaktionskonto	127 094	194 332
Borgo räntekonto	922 674	712 568
Summa	1 077 203	936 204

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 798	0
Förutbet försäkr premier	25 111	23 226
Förutbet kabel-TV	11 232	11 177
Summa	57 141	34 403

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-10-28	5,42 %	1 150 000	1 150 000
SEB	2025-10-28	3,54 %	1 337 000	1 337 000
SEB	2025-10-28	3,85 %	1 401 250	1 401 250
Summa			3 888 250	3 888 250
Varav kortfristig del			2 738 250	3 888 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 888 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	135	0
Uppl kostn el	3 700	4 782
Uppl kostnad Värme	47 373	50 010
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	28 000
Uppl kostn räntor	5 939	8 530
Uppl kostn vatten	8 487	5 998
Uppl kostnad Sophämtning	3 718	2 688
Uppl kostnad arvoden	33 000	33 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 368	10 369
Förutbet hyror/avgifter	138 510	139 770
Summa	279 230	283 147

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 300 250	5 300 250

Underskrifter

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

Sollentuna

Anita Billing
Styrelseledamot

Camilla Jansson
Sekreterare

Eva Busk
Styrelseledamot

Karl Tore Birger Strid
Kassör

Leif Thomas Jarstad
Styrelseledamot

Ulrika Malmqvist
Ordförande

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

BDO Mälardalen
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 15:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 11:34

DOCUMENT ID:

B1fcTN1yQII

ENVELOPE ID:

BJcTNJJmxe-B1fcTN1yQII

DOCUMENT NAME:

Brf Lokatten, 714800-0982 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

43789f316979ea8b66dfd5352375fa5c43e0b447a3ad67
3979f5f4f5e16f03cab60c9c4089a8a2a8666a59617ded7
89156c9bb3f582024608bd70c15751e99f4

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. Karl Tore Birger Strid torestrid@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 20:49 08.06.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.116.111
2. ULRIKA MALMQVIST ulrika.m.wennman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 21:26 08.06.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.137.12
3. CAMILLA JANSSON janssons.syster@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 21:54 08.06.2025 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.223
4. Anita Billing anitambilling@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 08:39 05.06.2025 23:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.126.194
5. Leif Thomas Jarstad tomas.jarstad@mhmail.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 10:57 09.06.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.244.62
6. EVA BUSK ebusk69@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 18:18 09.06.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.172.54
7. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 15:46 10.06.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.229.94

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokatten

Org.nr. 714800-0982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokatten 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 Bostadsrättsföreningen Lokatten 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 15:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 11:34

DOCUMENT ID:

ByV5TNyJQxe

ENVELOPE ID:

Bkx56NjyQle-ByV5TNyJQxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lokatten.pdf

2 pages

SHA-512:

48adefdf2f6bef875fb2e0bbf0d51a0405e68839b61b7d1
700b6d13737ef4c4b90849e55c0fdb0a2af868ed740dfbb
9f0e3e876fec206ee9182fa1eefdbe9c35

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström	Signed	10.06.2025 15:45	eID	Swedish BankID
karolina.lovstrom@bdo.se	Authenticated	10.06.2025 15:43	Low	IP: 188.151.229.94

* 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