

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5

769634-0731

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

JB
EK Az
IS
24

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, som bildades vid konstituerande föreningsstämma 2017-02-06, registrerades av Bolagsverket 2017-02-28.

Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter åt föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

STYRELSEN

Styrelseledamöter

Linnéa Freudenthal, ordförande
Roger Andersson
Johan Börjesson
Ellinor Karlsson
Daniel Schwartz
Amanda Zälle

Revisor under året har varit Rolf Forslund, RiverHill Advice AB, Karlstad.

EKONOMISK FÖRVALTARE

Föreningens räkenskaper sköts av P-G:s Redovisning AB.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har en fullvärdeförsäkring hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

FASTIGHETEN

På fastigheten finns två byggnader, flerfamiljshus i 3 våningar samt gårdshus. Fastighetsbeteckningen är Karlstad Lokföraren 5, byggnadsår 1929, värdeår 1960. Tillbyggnadsår Gårdshuset år 2002. 


EK JB AL

Bostadshusen består av 11 lägenheter som är fördelade enligt följande:

4 st	1Rok	32,0 kvm	128 kvm
1st	1Rok	30,0 kvm	30 kvm
2st	1Rok	55,0 kvm	110 kvm
2st	1,5Rok	45,0 kvm	90 kvm
2st	2Rok	70,0 kvm	140 kvm

Totalt 498 kvm

UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett i normal omfattning.
Underhållsplaneringen sköts av föreningen själv.
Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets ingång till 18 medlemmar, varav 11 röstberättigade.

Antal medlemmar som utträtt under året är 3 st. Nyttillkomna medlemmar är 3 st. Medlemsantalet vid årets slut är 18 varav 11 röstberättigade.

Två lägenhetsöverlåtelser har gjorts under året.

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 22 043 kr (fg år 22 890 kr)

Privatbostadsföretag

Föreningen räknas som ett privatbostadsföretag, då minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna (delägarna) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Mark

Marken innehas med äganderätt.

Samfällighet

Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Upplysning gällande Årets Resultat

Föreningen har i år ett negativt resultat på 22 151 kr. Det beror framför allt på lånens ökade räntekostnader, samt högre värme- och vattenkostnader.

För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden, med anledning av ändrat ränteläge kommer styrelsen se över eventuell avgiftshöjning.

JB TS
EL AR

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	473	471
Resultat efter finansiella poster	-22	-32
Soliditet (%)	56,3	56,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	940	940
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 054	11 175
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	144
Räntekänslighet (%)	11,8	11,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	319	281
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,2	98,9

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-197 963
årets förlust	-22 151
	-220 114
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-220 114
	-220 114

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. 


EUC JB AL 

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	472 582	470 947
Övriga rörelseintäkter		3 964	2 081
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		476 546	473 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-211 854	-218 912
Övriga externa kostnader		-39 098	-57 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 088	-104 090
Summa rörelsekostnader		-355 040	-380 813
Rörelseresultat		121 506	92 215
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 657	-124 600
Summa finansiella poster		-143 657	-124 600
Resultat efter finansiella poster		-22 151	-32 385
Resultat före skatt		-22 151	-32 385
Årets resultat		-22 151	-32 385

DS
K2
AJ
Eve JB

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	12 521 723	12 623 976
Inventarier, verktyg och installationer	4	42 012	43 847
Summa materiella anläggningstillgångar		12 563 735	12 667 823

Summa anläggningstillgångar

12 563 735

12 667 823

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 839	6 603
Summa kortfristiga fordringar		6 840	6 604

Kassa och bank

Kassa och bank		486 890	449 381
Summa kassa och bank		486 890	449 381
Summa omsättningstillgångar		493 730	455 985

SUMMA TILLGÅNGAR

13 057 465

13 123 808 *2*

EV *TS* *JB* *AL*

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 565 000

7 565 000

Summa bundet eget kapital

7 565 000

7 565 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-197 963

-165 578

Årets resultat

-22 151

-32 385

Summa fritt eget kapital

-220 114

-197 963

Summa eget kapital

7 344 886

7 367 037

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

5 505 000

5 565 000

Summa långfristiga skulder

5 505 000

5 565 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

60 000

60 000

Leverantörsskulder

6 396

6 136

Skatteskulder

35 056

34 188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

106 127

91 447

Summa kortfristiga skulder

207 579

191 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 057 465

13 123 808

DS AZ
eu
JB

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	121 506	92 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	104 088	104 090
Erlagd ränta	-143 657	-124 951

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

81 937 71 354

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	25 767
Förändring av kortfristiga fordringar	-236	-312
Förändring av leverantörsskulder	260	171
Förändring av kortfristiga skulder	15 548	-16 761

Kassaflöde från den löpande verksamheten

97 509 80 219

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-60 000	-60 000
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 000 -60 000

Årets kassaflöde

37 509 20 219

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	449 381	429 162
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

486 890 449 381

EU DS AL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	468 048	468 052
Hyror garage och parkeringsplatser	4 534	2 895
	472 582	470 947

Övriga intäkter på 3964 kr består av pant- och överlåtelseavgifter.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 280 125	13 280 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 280 125	13 280 125
Ingående avskrivningar	-656 149	-553 892
Årets avskrivningar	-102 253	-102 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-758 402	-656 149
Utgående redovisat värde	12 521 723	12 623 976

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-11 153	-9 320
Årets avskrivningar	-1 835	-1 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 988	-11 153
Utgående redovisat värde	42 012	43 847

43 847

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 205 000	5 265 000
	5 205 000	5 265 000

Not 6 Fastighetslån

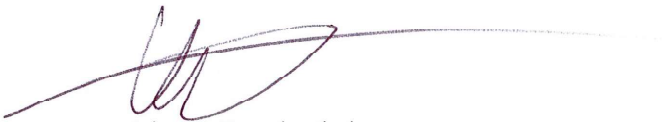
	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
41051396	1,70	2026-05-28	2 000 000	0	2 000 000
41051450	4,95	2026-04-28	2 000 000	0	2 000 000
41051469	3,29	2025-04-28	1 625 000	60 000	1 565 000
Avgår kortfristig del			-60 000		-60 000
			5 565 000	60 000	5 505 000

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

TS
er JB R

Karlstad 2025 - 05 - 02



Linnéa Freudenthal
Ordförande



Johan Börjesson
Ledamot



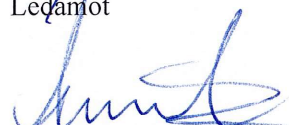
Ellinor Karlsson
Ledamot



Daniel Schwartz
Ledamot



Roger Andersson
Ledamot



Amanda Zälle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 12



Rolf Forslund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, org.nr 769634-0731

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024, och av dess finansiella resultat, och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

R

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lokföraren 5, för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlstad den 12/5 2025

Rolf Forslund

Av föreningen utsedd revisor