



Välkommen till årsredovisningen för Brf Locket

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Styrelsen
FC
K
Ek
dF
A0

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-15. När Brf Loket bildades övertogs en vilande förening som omregistrerades 2000-05-04 till firma Brf Loket. Den ekonomiska planen registrerades 2000-12-01 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Byggnaderna uppfördes 1945 och ritades liksom de övriga gula tegelhusen på Lokföraregatan av den erkända arkitekten Ingeborg Hammarskjöld-Reiz. Det är för sin tid anmärkningsvärt då få arkitekter var kvinnor eftersom fram till 1921 hade det varit förbjudet för kvinnor att utbilda sig till arkitekt.

Efter ett fåtal ägare köpte Sven Andersson huset år 1988 och förvaltade det fram till våren 2000 då han avled. Sven var en mycket omttyckt hyresvärd som månade om hyresgästerna och satsade på att förbättra fastigheten under devisen "En renare och mänskligare värld för våra barn och barnbarn". Den 15 december samma år förvärvade föreningen fastigheten och tog över driften.

Lunds Kommuns bevaringsprogram har klassat fastigheten Loket 1 till att vara "kulturhistoriskt värdefull". I utlåtandet sägs bland annat att "fastigheten är den enda i området som till väsentliga delar är bevarad i originalutförande".

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 1	2000	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 2 685 kvm. Byggnadernas totalyta är 2685 kvm.

lg ek A
FC AF
KP TA

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.

Styrelsens sammansättning

Linnea Fors Ordförande

Francesca Cannavale Styrelseledamot

Jonatan Arlock Styrelseledamot

Ellen Krogh Styrelseledamot - Från 2025-02-20

Karin Pola Styrelseledamot - Från 2025-02-20

Albert Isacsson Suppleant

Magnus Strandh Suppleant

Under året har nedan person avgått från styrelsen:

Nicolai Jacobsen - Avslut 2024-06-20

John Danielsson - Avslut 2025-02-20

Jonas Lundholm - Avslut 2025-02-20

Valberedning

Margareta Djärv

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Alexandra Ong Extern revisor BoRevision AB

Linda Gustafsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya elcentraler (JMD Eltjänst) - för el i gemensamma utrymmen.
Miljöhus inkl. spalje (Best Solution Bygg) - reparerats och målats.
- 2023** ● Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst) - Källare. Förrådsrum och gemensamma utrymme. Rörelsestyrd LED-armatur.
- 2022** ● Fibreroptiskt fastighetsnät (CR Electric, fd MTEK) - 2 fiberpar blåsta från teknikrummet (undercentralen) till varje lägenhet. Teknikskåp med byggnadsfördelning samt switchar från bredbandsleverantören. Fiberuttag och fiberpatchkabel i varje lägenhet.
Uppsamlingsledning avlopp (Proline Syd) - Kontrolleras i källarplan Våvareg. Filmning, stickprov.
- 2021** ● Fiber (Kraftringen) - Fiberkabel indragen. OBS! Ej aktiverad.
Cykelkällare (Carlbergs Lås) - Installerat dörrautomatik och kodlås.
OVK (Sotningsväsendet i Lund) - Godkänd 2023.
Yttre källartrappor (Nordbecks) - Nya & renovering. Nya dörrar.
Dränering och isolering husgrund med Isodrän (Nordbecks) - Inkl stenläggning & nya cykelställ.
Nya rör och brunnar för spill- och dagvatten (Nordbecks) - Inkl pumpbrunnar, backventiler och elektriskt råttstopp. Separerat spill- och dagvatten.
- 2020** ● Energideklaration (Kraftringen)
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst) - Vindar. Rörelsestyrd LED-armatur.
- 2018** ● Entrépartier, nya (Bhk-teknik) - Massiv ek i originalutförande.
Ny elkabel och nya belysningsarmaturer (JMD Eltjänst) - Trapphus och korridorer källare.
Rörelsestyrd LED-armatur.
Kodlås entré (Carlbergs Lås) - nyinstallation.
- 2014** ● Radonmätning - Alla under gränsvärde!
Fönster- och balkongdörrsrenovering - Målning, snickeri, tätningsslistor.
- 2013-2014** ● Ecopilot reglering av värme (Kabona) - Styrd av innetemp, utetemp, vind & sol (prognos).
- 2013** ● Värmesystem (Kabona) - Ny regulator, nya givare i undercentral.
Värmesystem (Kabona) - Temp.givare inomhus i 10 lgh. Brunatasystem.
- 2012-2013** ● Värmesystem (EVU) - Injustering.
- 2012** ● Värmesystem (EVU) - Nya termostater radiatorer.
Inventering & dokumentation av alla radiatorer.
Värmesystem (NVS) - Nya radiator- och luftningsventiler.
Värmesystem (NVS) - Nya regler (STAD)- och avstängningsventiler.
Stambyte, tappvatten - Gästtoaletter 12A-C.

leg CK
FC LF
KR 7

- 2011-2012** ● Relining avlopp (Svensk Rörinfodring/Tubus) - Vertikala stammar samt stick.
- 2011** ● Skorstenar, nya (Pemasad) - Inkl plåtslagning.
OVK - Godkänd februari 2013.
- 2010-2011** ● Underhållsplan (Bredablick Förvaltning)- För 2011-2040.
- 2006** ● Lägenhetsdörrar (Svenska Dörr) - Nyinstallation av säkerhetsdörrar.
Postboxar, nyinstallation (Svenska Dörr) - I entréplan.
- 2005** ● OVK
- 2004** ● Stambyte, tappvatten - Kompletterande. 3 stammar återstår.
Cykelställ, målade.
Tättningslister, nya - Dörrar & fönster gemensamma utrymme.
- 2003** ● Balkonger, nyinstallation (Kontech) - Balkongräcken och insynsskydd i aluminium återanvändes.
Ljudisolerat innertak i torkrummen.
- 2001** ● Dörrstängare, nyinstallation - Vindsdörrar.

Avtal med leverantörer

Bredband, gruppanslutning	Ownit
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
El	Kraftringen
Fastighetsskötsel	Samhall
Städning	Samhall
TV över coax, basutbud	Tele2
Värme	Kraftringen

lyck
FC
KP A
AF
A0

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en gruppanslutning över fiber för internet/bredband och till varje lägenhet hör ett fiberuttag samt en router från Ownit. Medlem registrerar sig hos Ownit och då knyts lägenhetens router till en person. Kostnaden är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen.

Till varje lägenhet hör också ett TV-uttag anslutet till ett fastighetsnät för kabel-TV. Tele2 levererar ett basutbud av kanaler. Kostnaden är obligatorisk för alla lägenheter och betalas varje månad tillsammans med avgiften till föreningen.

Fiber- och TV-uttag tillhör föreningen och boende får inte flytta, byta eller ändra på dessa.

Källsortering av avfall är obligatoriskt för alla boende. Från och med den 1 januari 2024 är det enligt lag obligatoriskt för alla att sortera ut matavfall. Med matavfall menas ickeflytande köks- och livsmedelsavfall samt flytande matfett. Från och med 1 januari 2025 är det inte tillåtet att kasta kläder och annat textilavfall i restavfallet, den vanliga soppåsen. I stället ska de sorteras ut och lämnas i behållarna på återvinningscentralerna i Lund. Det gäller alla boende.

Glas, metall, plast, förpackningar/kartong, tidningar, batterier och glödlampor/lysrör sorteras i miljöhuset på hörnan Lokföraregatan/Väwaregatan. Utanför miljöhuset finns kärl för glas, matavfall och restavfall.

Föreningen använder ett skyddat lås- och nyckelsystem som administreras av styrelsen.

På väggen i hallen i lägenheterna 5101, 5108, 5109, 5117, 5203, 5212, 5301, 5308, 5315 och 5316 sitter en trådlös temperaturgivare som kommunicerar med föreningens reglersystem för värme. Temperaturgivarna tillhör föreningen och får inte flyttas från sina platser.

Under året har styrelsen godkänt fem uthyrningar i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 16 % från och med den 1 januari 2024.

Återstående inre fonder för åtta lägenheter avvecklades genom att inestående saldo drogs av på månadsavgiften. Lägenheter med saldo som översteg månadsavgiften fick avdrag under flera månader. Alla fonder är nollställda vid årets slut. Summan av de inre fonderna var 42 045 kr.

Föreningens lån amorterades med 172 092 tkr, vilket utgör 1,86% av summa alla lån i början av 2024. Föreningen har inte tagit några nya lån under året. Lokets målsättning är att amortera mellan 1,5-2%.

Årets planerade underhåll kostade ca 263 tkr (2023: 120 tkr). Summan i not 6, Planerade Underhåll, är justerad med beloppet -69 438 kr för Installationer. Denna post tillhör nämligen projekt Fibernät från år 2022 och fakturerades (tyvärr) först 2024. Samma summa adderas också till ett justerat Årets resultat och används i beräkningarna för Underhålls- och amorteringsutrymmet™.

Under året utfördes olika reparationer för 49 tkr (2023: 186 tkr).

Underhålls- och amorteringsutrymmet™ beskriver hur stor del av föreningens nettoomsättning (medlemsavgifter plus hyror för extra förråd) som under året kan användas till planerat underhåll, reparationer och amortering av föreningens lån. Denna summa ska också räcka till genomsnittligt underhåll och reparationer samt ett lämpligt mått av amortering *på lite längre sikt*. Uh-/Am-utrymmet™ redovisas som % av nettoomsättningen och i kr/kvadratmeter totalyta.

2024 var det justerade Uh-/Am-utrymmet™ 30% (2023: 30%) eller 283 kr/kvm (2023: 245 kr/kvm). I kronor räknat var utrymmet 760 tkr (2023: 657 tkr) och av dessa användes 484 tkr (2023: 470 tkr). Det betyder att differensen på 276 tkr (2023: 187 tkr) kan sättas av till nästkommande år.

Hur stort ska då Uh-/Am-utrymmet™ vara? Enligt Borättupplysningen ligger kvoten mellan 20-50%. Det är individuellt för varje förening och beror på fastighetens ålder, lånens storlek, typ av förening och i viss mån även föreningens underhållsstatus. Procentsatsen bör i alla fall ligga i den högre delen av intervallet för äldre fastigheter. Mitten på intervallet är vid 35%. Loket ligger nu på 30%. Detta är en av anledningarna till att månadsavgifterna höjs 2025. Uh-/Am-utrymmet™ blir 37% i budgeten för 2025. Bedömningen blir att Loket med denna budget har lagt en rimlig grund för att över lite tid ha beredskap för löpande reparationer och planerade underhåll.

I samma budget blir nyckeltalet Sparande 338 kr/kvm. SBC har rekommenderat att Sparande år 2025 bör ligga runt 350 kr/kvm.

Notera att nyckeltalet Sparande skiljer sig från nyckeltalet Uh-/Am-utrymmet™ genom att Sparande inte beaktar att pengar också måste finnas till amortering. Sparande inkluderar inte heller reparationer utan hänför reparationer till den löpande driften. Det är lätt hänt att reparationer och underhåll blandas ihop i bokföringen och därför är det bra att också ha ett nyckeltal som beaktar båda tillsammans.

Förändringar i avtal

Inga förändringar under verksamhetsåret.

Övriga uppgifter

Miljöhuset med tillhörande spaljé reparerades och målades. Samtidigt beskars alla buskar runt miljöhuset relativt hårt för att föryngras.

Den sista fasen av planerat underhåll för modernisering av "el och belysning" slutfördes i och med att elcentralerna, en i varje byggnad, för el till gemensamma utrymmen byttes ut och moderniserades.

I november utfördes årlig service av tvätt- och torkutrustningen.

Upphandling av en tjänst för Teknisk förvaltning är pågående.

Upphandling av en tjänst för att ta fram en ny underhållsplan har påbörjats.

Den 14 januari 2025 påbörjades radonmätning i sex lägenheter i varje byggnad, totalt tolv lägenheter. Mätningen ska pågå i minst 60 dagar (Radonanalys GJAB i Lund).

I början av februari 2025 har föreningen tre pågående uthyrningar i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 634 558	2 294 610	2 234 615	2 209 332
Resultat efter fin. poster	138 843	-993	484 286	-4 123 007
Soliditet (%)	58	57	57	55
Yttre fond	366 961	324 000	162 000	195 192
Taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000	54 000 000	39 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	969	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	97,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 387	3 452	3 513	3 577
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 387	3 452	3 513	3 577
Sparande per kvm totalyta, kr	299	175	316	228
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	34	29	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	153	142	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	39	32	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	226	204	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	2,94	-	-
Räntekänslighet (%)	3,50	4,10	-	-

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	13 479 000	-	-	13 479 000
Upplåtelseavgifter	2 398 200	-	-	2 398 200
Fond, yttre underhåll	324 000	-119 038	162 000	366 961
Balanserat resultat	-3 225 445	118 046	-162 000	-3 269 399
Årets resultat	-993	993	138 843	138 843
Eget kapital	12 974 762	0	138 843	13 113 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 107 399
Årets resultat	138 843
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-3 130 556

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	332 559
Balanseras i ny räkning	-2 797 997

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	2 634 558	2 294 610
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 154
Summa rörelseintäkter		2 634 558	2 320 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 615 190	-1 457 485
Övriga externa kostnader	9	-158 883	-153 543
Personalkostnader	10	-102 670	-89 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 072	-352 619
Summa rörelsekostnader		-2 209 814	-2 052 748
RÖRELSERESULTAT		424 743	268 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 168	5 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-296 068	-274 910
Summa finansiella poster		-285 900	-269 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 843	-993
ÅRETS RESULTAT		138 843	-993

flyg EK
FC
KR 7

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 283 670	21 596 486
Maskiner och inventarier	13	366 233	386 489
Summa materiella anläggningstillgångar		21 649 903	21 982 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 649 903	21 982 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 872	20 034
Övriga fordringar	14	1 041 605	743 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 308	0
Summa kortfristiga fordringar		1 084 785	763 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 084 785	763 351
SUMMA TILLGÅNGAR		22 734 687	22 746 326

hög ^{OK}
FC LF
7 KP

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 877 200	15 877 200
Fond för yttre underhåll		366 961	324 000
Summa bundet eget kapital		16 244 161	16 201 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 269 399	-3 225 445
Årets resultat		138 843	-993
Summa fritt eget kapital		-3 130 555	-3 226 438
SUMMA EGET KAPITAL		13 113 606	12 974 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 578 401	6 029 558
Summa långfristiga skulder		3 578 401	6 029 558
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 516 903	3 237 838
Leverantörsskulder		116 230	148 669
Skatteskulder		7 938	10 326
Övriga kortfristiga skulder		0	42 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	401 610	303 128
Summa kortfristiga skulder		6 042 681	3 742 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 734 687	22 746 326

CK
AF
KP
FE
12

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	424 743	268 016
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	333 072	352 619
	757 815	620 635
Erhållen ränta	10 168	5 902
Erlagd ränta	-302 923	-249 126
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465 060	377 410
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 158	-20 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 465	26 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 368	383 828
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-172 092	-164 296
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 092	-164 296
ÅRETS KASSAFLÖDE	295 276	219 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	743 296	523 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 038 572	743 296

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hy Ck
FC LF
A KP

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Byggnad	1 - 3,32 %
Installationer	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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.

leg CK
FE LF
no A KO

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 487 636	2 144 700
Hysesintäkter förråd	9 600	10 478
Intäkter kabel-TV	52 632	52 632
Bredband	60 588	60 588
Dröjsmålsränta	292	0
Pantsättningsavgift	6 880	7 879
Överlåtelseavgift	16 048	13 392
Administrativ avgift	882	0
Vidarefakturerade kostnader	0	4 942
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	2 634 558	2 294 610

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	21 366
Återbäring försäkringsbolag	0	4 788
Summa	0	26 154

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	126 556	121 592
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 247	2 019
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	463	15 682
Städning enligt avtal	66 372	62 712
Städning utöver avtal	5 977	973
Sotning	0	4 750
Gemensamma utrymmen	0	107
Snöröjning/sandning	3 691	446
Serviceavtal	5 091	4 881
Förbrukningsmaterial	2 990	0
Summa	219 387	213 162

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	14 221	47 865
Sophantering/återvinning	0	927
Dörrar och lås/porttele	5 833	1 030
VVS	28 585	50 366
Ventilation	0	4 243
Elinstallationer	0	5 725
Tak	-2 101	23 861
Fönster	0	52 238
Skador/klotter/skadegörelse	2 364	0
Summa	48 902	186 255

Tak: Originalfaktura från Best Solution Bygg Sweden AB bokades på 2023 och krediten på 2024 där av att kostnadskontot visar ett negativt resultat.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	69 438	0
Elinstallationer	170 688	119 039
Fasader	92 433	0
Summa	332 559	119 039

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	86 967	91 502
Uppvärmning	503 699	411 246
Vatten	114 565	104 967
Sophämtning/renhållning	83 702	74 019
Summa	788 933	681 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 418	36 142
Kabel-TV	55 633	49 232
Bredband	49 228	90 882
Fastighetsskatt	83 130	81 039
Summa	225 409	257 295

Hy Ek
FC LF
AKP

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 059	2 266
Revisionsarvoden extern revisor	16 000	15 000
Styrelseomkostnader	1 300	0
Föreningskostnader	2 500	4 800
Förvaltningsarvode enl avtal	98 314	94 312
Överlåtelsekostnad	16 048	16 542
Pantsättningskostnad	6 880	8 669
Korttidsinventarier	10 000	0
Administration	5 782	3 128
Konsultkostnader	0	2 737
Bostadsrätterna Sverige	0	6 090
Summa	158 883	153 543

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 500	66 300
Boka om till 6421	1 500	1 500
Bilersättning skattefri	168	0
Arbetsgivaravgifter	24 502	21 301
Summa	102 670	89 101

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	295 784	274 893
Dröjsmålsränta	0	17
Kostnadsränta skatter och avgifter	42	0
Övriga räntekostnader	242	0
Summa	296 068	274 910

Ag CK
FC LF
7A KP

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 478 835	27 478 835
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 478 835	27 478 835
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 882 349	-5 548 298
Årets avskrivning	-312 816	-334 051
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 195 165	-5 882 349
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 283 670	21 596 486
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 286 000</i>	<i>6 286 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	525 615	120 558
Inköp	0	405 057
Utgående anskaffningsvärde	525 615	525 615
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-139 126	-120 558
Avskrivningar	-20 256	-18 568
Utgående avskrivning	-159 382	-139 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	366 233	386 489

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 033	21
Transaktionskonto	381 153	210 013
Borgo räntekonto	657 419	533 283
Summa	1 041 605	743 317

Handwritten notes in blue and red ink, including "Hj", "FC", "AF", "AKP", and "A".

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 090	0
Förutbet kabel-TV	12 858	0
Förutbet bredband	11 360	0
Summa	30 308	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	4,40 %	1 314 118	1 329 973
Handelsbanken	2026-03-30	4,04 %	1 308 833	1 335 258
Handelsbanken	2025-01-02	4,40 %	624 534	634 578
Handelsbanken	2024-09-30	5,24 %		579 750
Handelsbanken	2025-01-30	1,32 %	2 353 785	2 379 581
Handelsbanken	2027-03-30	2,53 %	2 366 940	2 443 172
Handelsbanken	2025-10-30	2,86 %	556 344	565 084
Handelsbanken	2025-09-30	2,95 %	570 750	
Summa			9 095 304	9 267 396
Varav kortfristig del			4 223 925	3 237 838

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 229 844 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	7 848	0
Uppl kostnad Värme	60 468	0
Uppl kostn räntor	43 358	50 213
Uppl kostn vatten	8 614	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 379	0
Uppl kostnad arvoden	27 125	26 919
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 520	8 458
Förutbet hyror/avgifter	238 298	217 538
Summa	401 610	303 128

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 633 000	10 633 000

Ag ck
FC HF
7 KP

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 10 % från och med den 1 januari 2025.

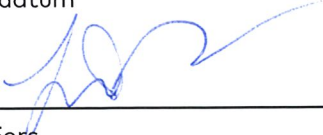
Den 17 februari hölls en extra föreningsstämma.

Handwritten notes in blue and red ink, including the word "Jag" and various initials and symbols.

Underskrifter

LUND, 2025 - 03 - 26

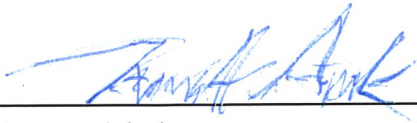
Ort och datum



Linnea Fors
Ordförande



Francesca Cannavale
Styrelseledamot



Jonatan Arlock
Styrelseledamot



Karin Pola
Styrelseledamot



Ellen Krogh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 04



BoRevision AB
Alexandra Ong
Extern revisor



Linda Gustafsson
Internrevisor

fly ^{ck}
FE HF
KPF

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Loket, org.nr. 716406-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

se 40

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loket för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lund 2025-04-04


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Linda Gustafsson
Av föreningen vald revisor