ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Loket 30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loket 30, 716409–9066, i Stockholms kommun, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet
Stockholm Loket 30
Föreningen äger fastigheten inklusive marken.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.
Vid årets början hade föreningen 75 medlemmar. Under året har 10 medlemmar avgått och 12 tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 77.
Av föreningens 49 lägenheter har under år 2025 8 överlåtits:

Atlasgatan 16

Lgh 4	1004
Lgh 5	1101
Lgh 6	1102

Vulcanusgatan 9-11

Lgh 22	1003
Lgh 24	1102
Lgh 25	1103
Lgh 30	1203
Lgh 34	1302

Föreningen upplåter fyra lokaler med hyresrätt.

Föreningen är av Skatteverket klassad som en s k äkta bostadsrättsförening, och föreningen har ingen verklig huvudman.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.
Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 260 m^2, varav 2 130 m^2 utgör lägenhetsyta, och 130 m^2 lokalyta.
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF-Service AB.
Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Stockholm.
Trappstädning har skötts av Vasa Clean by Vitsvik AB.

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammansättning:

T.o.m. den 22 maj 2025

Martin Botic	Ledamot
Susanna Cinti	Ledamot
Frida Kjellén	Ledamot
Linn Källum	Ledamot
Martin Munkelt	Ledamot
Magnus Rundgren	Ledamot/Ordförande
Jenny Linnarsson	Suppleant

Fr.o.m. den 22 maj 2025

Susanna Cinti	Ledamot
Marcus Jehlbo	Ledamot
Frida Kjellén	Ledamot
Linn Källum	Ledamot
Erik Mellgren	Ledamot
Magnus Rundgren	Ledamot/Ordförande
Frida Nordqvist	Suppleant

Revisor
Revisor har varit Moore Allegretto AB/Anders Karlén

Hemsida/tvättstugebokning
Föreningen har en hemsida på internet – www.brfloket30.se alt. www.svenskbrf.se/loket30. På hemsidan finns information om föreningen, viktiga dokument, blanketter etc.

Tvättstugebokningen sker via hemsidan. Viktigt att alla medlemmar aktiverar sin personliga log-in och håller kontaktuppgifter uppdaterade, vilket bland annat möjliggör dels tvättstugebokning samt bokning av innergården, dels informationsmeddelanden från föreningen.

Bredband/kabel-TV/fiber
Föreningen har förutom kabel-TV (Tele2) även en gruppanslutning till bredband via fiberkabel (Bahnhof). 1 Gbit ingår i årsavgiften.

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Fastigheten
I maj 2025 driftsattes ett nytt bergvärmesystem som således har ersatt fjärrvärme för fastighetens värme- och varmvattenförsörjning. Systemet innefattar två bergvärmepumpar, två varmvattencisterner samt fyra energibrunnar om totalt 1 680 meter.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Cykelpolicy
För att säkerställa tillgängligheten till våra cykelplatser finns en cykelpolicy, innebärande bland annat obligatorisk märkning samt att endast cyklar i brukbart skick får tillgång till cykelplatserna. Cykelpolicyn finns på hemsidan.

Andrahandsuthyrning
Föreningen debiterar en avgift för att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10% av prisbasbeloppet (2025: 58 800kr) per år. För den som hyr ut i ett år blir avgiften således 5 880 kr. Information- samt blanketter för ansökan om andrahandsuthyrning finns på hemsidan. Av ansökan ska bland annat skäl för andrahandsuthyrningen anges.

Sophantering
Styrelsen erinrar om att endast hushållssopor får slängas i sopkärlen. För grovsopor, kartong och glas hänvisas till kommunens återvinningsstationer (ÅVS) och återvinningscentraler (ÅVC).

Kärl för återvinning av matavfall finns i våra sopskjul. Särskilda papperspåsar för detta ändamål finns för avhämtning i vissa livsmedelsbutiker (bl.a ICA Sabbatsberg).

Det finns även kärl för återvinning av tidningspapper i våra sopskjul.

Nya regler om så kallad ”fastighetsnära insamling” kommer dock att implementeras under 2026, och hur det påverkar vår förening är för närvarande oklart.

Ekonomi
Föreningen har som långsiktig strategi att ha ett resultat +/- noll efter avsättning till underhållsfond samt att ha en låg skuldsättningsgrad.
Inflation, ränteläge och energipriser har en betydande påverkan på föreningens ekonomi. Årsavgifterna sänktes per den 1 oktober 2025 med 5%.

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 579	2 407	2 105	1 860
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-3 269	-1 223	-184
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	32%	32%	49%	55%
Lån kr/m^2 totalyta	7 155	7 155	4 810	4 366
Skuld kr/m^2 bostadsrättsyta	7 592	7 592	5 104	4 634
Årsavgift kr/m^2 bostadsrättsyta	1 042	971	833	725
Sparande kr/m^2 totalyta	217	174	229	161
Räntekänslighet	7%	8%	6%	6%
Energikostnad kr/m^2 totalarea	198	253	213	209
Årsavgift i % av totala intäkter	86%	86%	84%	83%

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 260 m^2, varav 2 130 m^2 utgör lägenhetsyta, och 130 m^2 lokalyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:	Intäkter enligt not 2.
Sparande:	Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd + försäkringsskador + kostnad för relining) per kvm totalarea.
Räntekänslighet:	Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.
Energikostnad:	El, värme och vatten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 310 222	5 337 959	1 383 861	-5 793 246	-3 268 700	7 970 096
Resultatdisp enligt stämma:						
Avsättning t underhållsfond			303 825	-303 825		
Ianspråktagande underhållsfond			-1 383 861	1 383 861		
Balanseras i ny räkning				-3 268 700	3 268 700	
Årets resultat					23 546	23 546
Belopp vid årets utgång	10 310 222	5 337 959	303 825	-7 981 910	23 546	7 993 642

Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 981 910
Årets resultat	23 546
	-7 955 364

Styrelsen föreslår att:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	303 825
Ur underhållsfonden disponeras	-0
I ny räkning överföres	-8 259 189
	-7 955 364

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 578 505	2 407 162
Summa rörelseintäkter		**2 578 505**	**2 407 162**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 286 493	-1 188 454
Underhållskostnader	Not 4	-157 436	-3 468 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 853	-109 822
Personalkostnader	Not 6	-84 601	-84 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7, 8, 9	-466 313	-389 135
Summa rörelsekostnader		**-2 084 696**	**-5 239 922**
Rörelseresultat		**493 809**	**-2 832 760**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 157	16 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 420	-408 845
Övriga skuldrelaterade kostnader, pantbrev		0	-43 875
Summa finansiella poster		**-470 263**	**-435 940**
Årets resultat		**23 546**	**-3 268 700**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Matriella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	23 247 958	22 242 694
Inventarier	Not 8	21 835	2 247
Installationer	Not 9	50 550	75 825
		23 320 343	**22 320 766**
Summa anläggningstillgångar		**23 320 343**	**22 320 766**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Årsavgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 10	10 682	87 361
Förutbetalda kostnader	Not 11	71 696	50 429
		82 378	**137 790**
Kassa och Bank			
Kassa och bank		1 209 028	2 107 692
		1 209 028	**2 107 692**
Summa omsättningstillgångar		**1 291 406**	**2 245 482**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 611 749**	**24 566 248**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 310 222	10 310 222
Upplåtelseavgifter		5 337 959	5 337 959
Fond för yttre underhåll		303 825	1 383 861
		15 952 006	**17 032 042**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 981 910	-5 793 246
Årets resultat		23 546	-3 268 700
		-7 958 364	**-9 061 946**
Summa eget kapital		**7 993 642**	**7 970 096**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
		0	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 171 365	16 171 365
Deponerad hyra		15 200	15 200
Leverantörsskulder		58 656	0
Övriga skulder		1 469	8 975
Skatteskulder		1 167	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	370 250	400 612
		16 618 107	**16 596 152**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 611 749**	**24 566 248**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

KASSAFLÖDESANALYS		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar	Not 14	2 642 758	2 374 544
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 15	-1 589 260	-5 150 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor		**1 053 498**	**-2 775 965**
Erhållen ränta		4 157	16 780
Erlagd ränta		-490 429	-375 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**567 226**	**-3 134 855**
Investeringsverksamheten			
Förändring anläggningstillgångar		-1 465 890	-960 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 465 890**	**-960 000**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 300 000
Övriga skuldrelaterade kostnader, pantbrev		0	-43 875
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**5 256 125**
Årets kassaflöde		**-898 664**	**1 161 270**
Likvida medel vid årets början		**2 107 692**	**946 422**
Likvida medel vid årets slut		**1 209 028**	**2 107 692**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Noter

Not 1
Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.		**2025**	**2024**
Byggnad		120 år	120 år
Fastighetsförbättringar, dräneringar	2002	50 år	50 år
Elementbyten	2003	50 år	50 år
Takrenovering	2004	20 år	20 år
Trapphusrenovering	2010	25 år	25 år
Fönsterrenovering	2013	20 år	20 år
Energibrunnar	2024	80 år	80 år
Inventarier	2022	5 år	5 år
Installation fiber	2018	10 år	10 år

Skatter och avgifter
För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 724 kronor per bostadslägenhet. dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För lokaldelen uppgår statlig fastighetsskatt till 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Not 2
Nettoomsättning

Årsavgifter	2 220 418	2 068 760
Hyror	324 427	313 212
Avgift andrahandsuthyrning	26 460	17 190
Överlåtelseavgifter	7 200	8 000
Summa	**2 578 505**	**2 407 162**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Not 3	**2025**	**2024**
Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	3 362	6 364
Fastighetsskötsel entreprenad	79 420	75 093
Skötsel utemiljö	53 869	18 423
Snöröjning	5 538	5 413
Städning entreprenad	74 344	70 924
Entrémattor	7 481	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	35 500	0
Hissbesiktning	4 559	4 441
Brandskydd	31 766	7 716
Trädgårdsarbeten	14 792	15 763
Hiss, serviceavtal	8 745	8 745
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	7 405	9 555
Övriga fastighetskostnader	6 334	3 726
Elkostnader	156 950	65 309
Servisändring el	44 589	0
Värmekostnader	220 482	398 832
Vattenkostnader	122 197	108 722
Sophämtning	111 060	98 108
Returpapper	8 647	8 416
Slamsugning	8 126	0
Försäkring	70 801	67 199
Ersättning till hyresgäst	0	1 900
Kabel-TV / Internet	95 080	101 185
	1 171 047	**1 075 834**
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	**115 446**	**112 620**
Summa driftskostnader	**1 286 493**	**1 188 454**

Not 4		
Underhållskostnader		
Renovering takfönster	0	100 000
Dörrar	20 129	0
Tvättstuga	5 239	15 000
Relining avloppsrör	0	3 271 678
Vatten och avlopp	2 863	18 658
Värmeanläggning	0	20 451
El	8 341	0
Hiss	56 287	22 404
Låssystem	10 862	0
Markytor	34 250	17 500
Skadegörelse	0	2 613
Soprum	19 465	0
	157 436	**3 468 304**

Not 5		
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	23 500	25 534
Förvaltningsarvode	35 000	34 000
Administration	13 411	12 488
Konsultarvoden	7 500	14 000
Bankkostnader	4 669	4 019
Ansökningsavgift värmepump	0	14 100
Medlemsavgifter	5 773	5 681
	89 853	**109 822**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Not 6	**2025**	**2024**
Personalkostnader		
Föreningsarvode styrelse	60 000	60 000
Ersättning trädgårdsarbete	4 375	4 075
Sociala avgifter d:o	1 374	1 280
Sociala avgifter arvoden	18 852	18 852
Summa personalkostnader	**84 601**	**84 207**

Not 7
Byggnader och mark

Vid årets början	31 670 390	30 710 390
Investeringar under året (Energibrunnar)	0	960 000
Investeringar under året (Bergvärmeutrustning)	1 440 000	0
Utgående anskaffningsvärde	**33 110 390**	**31 670 390**
Ingående avskrivningar	-9 427 696	-9 064 960
Årets avskrivningar enligt plan	-434 736	-362 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 862 432**	**-9 427 696**
Utgående redovisat värde	**23 247 958**	**22 242 694**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 601 082	8 601 082
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 413 000	30 466 000
Taxeringsvärde mark	64 684 000	70 809 000
	99 097 000	**101 275 000**
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	96 000 000	98 000 000
Lokaler	3 097 000	3 275 000

Not 8
Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden	178 141	178 141
Utrangerade inventarier	-5 655	0
Årets inköp	25 890	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**198 376**	**178 141**
Ingående avskrivningar	-175 894	-174 770
Utrangerade inventarier	5 655	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 302	-1 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-176 541**	**-175 894**
Utgående redovisat värde	**21 835**	**2 247**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Not 9 **Installationer**	**2025**	**2024**
Ingående anskaffningsvärden	252 750	252 750
Installationer under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**252 750**	**252 750**
Ingående avskrivningar	-176 925	-151 650
Årets avskrivningar enligt plan	-25 275	-25 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-202 200**	**-176 925**
Utgående redovisat värde	**50 550**	**75 825**

Not 10 **Övriga fordringar**		
Skatteverket, skattekontot	5 380	1 901
Skattefordringar	0	1 659
Övr kortfristig fordran	5 302	83 801
	10 682	**87 361**

Not 11 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
Fastighetsägarna	0	7 405
Snöjouravtal	2 832	2 707
Tele2	12 070	0
Brandkontoret. Försäkringspremie	36 214	34 587
Övrigt	20 580	5 730
	71 696	**50 429**

Not 12
Skulder till kreditinstitut

Långivare och nr	**Räntesats 25-12-31**	**Belopp 25-12-31**	**Villkors-ändringsdag**	**Belopp 24-12-31**
Stadshypotek 892933	2,509%	4 521 365	2026-09-01	4 521 365
Stadshypotek 874435	2,444%	4 000 000	2026-06-30	4 000 000
Stadshypotek 906757	2,436%	4 700 000	2026-10-09	4 700 000
Stadshypotek 755448	2,850%	2 100 000	2026-03-17	2 100 000
Stadshypotek 892932	2,509%	850 000	2026-09-01	850 000
		16 171 365		**16 171 365**
Kortfristig del av långfristig skuld		**16 171 365**		**16 171 365**
Amorterat under året		**0**		**0**

Enligt direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nya lån.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Not 13	**2025**	**2024**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	40 060	56 069
Förutbetalda avgifter och hyror	193 319	184 478
El	27 517	5 187
Värme	0	52 408
Vatten o avlopp	20 416	18 139
Sophämtning	27 765	24 527
Städning	1 969	1 500
Returpapper	711	2 104
Bankkostnader	222	200
Fakturahantering	271	0
Upplupet revisorsarvode	23 000	22 000
Förvaltningsarvode	35 000	34 000
	370 250	**400 612**

Not 14		
Inbetalningar från medlemmar		
Inbetalda årsavgifter	2 220 418	2 068 760
Inbetalda hyror och övriga intäkter	358 087	338 402
Förändring av förutbetalda årsavgifter	8 841	6 466
Förändring av rörelsefordringar	55 412	-39 084
	2 642 758	**2 374 544**

Not 15		
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen		
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-1 286 493	-1 188 454
Underhållskostnader	-157 436	-3 468 304
Övriga externa kostnader	-89 853	-109 822
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-84 601	-84 207
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	29 123	-299 722
	-1 589 260	**-5 150 509**

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

Not 16	**2025**	**2024**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	16 171 800	16 171 800
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17
Väsentliga händelser efter årets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

.....	.....
Susanna Cinti	Marcus Jehlbo
.....	.....
Frida Kjellén	Linn Källum
.....	.....
Erik Mellgren	Magnus Rundgren

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

.....
Anders Karlén
Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB

HJbHqec0-I-S1xbSqx5AWe

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