

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra (769641-7836)
avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Greifswald 1. Fastigheten är nyproducerad och förväntas ha ett lågt underhållsbehov den närmaste tiden. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för det långsiktiga underhållet.

Föreningen har säte i Stockholm.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört en fusion genom absorption med dotterbolaget Hagaloket ekonomisk förening, 769641-5608. Dotterbolaget förvärvades per 2023-10-17 från Hagaloket Holding AB, 559269-3609. Köpeskillingen för förvärvet har justerats under året.

Arbeten med uppförandet av 134 lägenheter samt 5 lokaler, enligt föreningens entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, har pågått under året. Första inflyttning skedde i september 2024. Fakturering från Einar Mattsson Projekt AB och motsvarande aktivering av anläggningstillgången i föreningen har skett löpande under entreprenadtiden. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning i november 2024.

Arvode till styrelsen har ej utgått och föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Medlemsinformation

Föreningen har 152 medlemmar utöver styrelsen. Samtliga medlemmar har tillkommit under året. Inga medlemmar har avgått.

Översikt över föreningens utveckling

	2024	2023
Nettoomsättning kkr	-	-
Rörelseresultat kkr	-4 344	-
Balansomslutning kkr	954 048	48 113

Årets förlust beror på kostnader för avskrivning på byggnaden. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs i stället i form av amortering och avsättning till underhållsfond.

Nyckeltal

Area upplåten med bostadsrätt (kvm)	7 525	7 525
Area upplåten med hyresrätt (kvm)	449	454
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ¹	-	-
Skuldsättning per kvadratmeter	12 541	-
Sparande per kvadratmeter ¹	-	-
Räntekänslighet ¹	-	-
Energikostnad per kvadratmeter ¹	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 289	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter ¹	-	-

¹ Eftersom föreningen är nyproducerad och endast har utfall i resultaträkningen för avskrivningar kan inga rättvisande nyckeltal baserade på uppgifter ur resultaträkningen redovisas för 2024. Nyckeltal baserade på balansräkningsposter avser tidpunkten 2024-12-31. För en prognos över föreningens framtida ekonomiska ställning hänvisas till föreningens registrerade ekonomiska plan.

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat

-

Årets resultat

-4 343 562

-4 343 562

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning

-4 343 562

-4 343 562

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-13 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
Fastighetskostnader		-	-
Driftöverskott		-	-
Avskrivningar		-4 343 562	-
Bruttoresultat		-4 343 562	-
Rörelseresultat		-4 343 562	-
Resultat efter finansiella poster		-4 343 562	-
Skatt		-	-
Årets resultat		-4 343 562	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	812 074 094	908 026
Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar	3	11 721 807	-
		<u>823 795 901</u>	<u>908 026</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	-	30 031 760
		-	<u>30 031 760</u>
Summa anläggningstillgångar		823 795 901	30 939 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		8 229	-
Övriga fordringar	5	127 574 016	17 170 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		842 201	-
		<u>128 424 446</u>	<u>17 170 848</u>
Kassa och bank		1 827 443	2 599
Summa omsättningstillgångar		130 251 889	17 173 447
SUMMA TILLGÅNGAR		954 047 790	48 113 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		621 620 000	216 452
		<u>621 620 000</u>	<u>216 452</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		-4 343 562	-
		<u>-4 343 562</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		617 276 438	216 452
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	75 000 000	-
		<u>75 000 000</u>	<u>-</u>
Summa långfristiga skulder		75 000 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	25 000 000	-
Leverantörsskulder		676 293	51 496
Skulder till koncernföretag	7	-	47 212 944
Aktuella skatteskulder		974 172	-
Övriga skulder	8	79 676 043	632 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	155 444 845	-
		<u>261 771 352</u>	<u>47 896 781</u>
Summa kortfristiga skulder		261 771 352	47 896 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		954 047 790	48 113 233

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kr

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2023-02-13	0	0	0	0
Inbetalda insatser	216 452			216 452
Balanseras i ny räkning		-	-	0
Årets resultat			-	0
UB 2023-12-31	216 452	0	0	216 452
Inbetalda insatser	621 403 548			621 403 548
Balanseras i ny räkning		-	-	0
Årets resultat			-4 343 562	-4 343 562
UB 2024-12-31	621 620 000	0	-4 343 562	617 276 438

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-02-13 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 343 562	-
Återläggning av avskrivningar	4 343 562	-
Erlagd ränta	117 134	-
Betald/erhållen skatt	974 172	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1 091 306	-
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av lagertillgångar	621 403 548	216 452
Förändring av fordringar	-111 253 598	-17 170 848
Förändring av leverantörsskulder	624 797	51 496
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	234 371 413	632 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	746 237 465	-16 270 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-827 231 437	-908 026
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	97 947 622	17 181 184
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-115 128 807	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-844 412 621	16 273 158
Finansieringsverksamheten		
Lyft av lån	632 617 005	-
Amortering av lån	-532 617 005	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000 000	-
Bolagsbildning		
Årets kassaflöde	1 824 844	2 599
Likvida medel vid årets början	2 599	-
Likvida medel vid årets slut	1 827 443	2 599

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader och mark

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Övrigt	50 år

Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar

Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarie	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarie	5 år

Maskiner och inventarier

5 år

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 2 Byggnader och mark	2024	2023
Byggnader		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffning	613 218 455	-
Vid årets slut	613 218 455	-
<i>Ackumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-3 525 767	-
Vid årets slut	-3 525 767	-
Planenligt restvärde	609 692 688	-
Mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	908 026	-
Årets värdeöverföring	-97 947 622	-
Årets aktivering	299 421 003	908 026
Vid årets slut	202 381 407	908 026
Planenligt restvärde	202 381 407	908 026
Redovisat värde vid årets slut	812 074 094	908 026

Not 3 Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnadsinventarier		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	12 455 752	-
Vid årets slut	12 455 752	-
<i>Ackumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-812 205	-
Vid årets slut	-812 205	-
Planenligt restvärde	11 643 547	-
Markinventarier		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	83 850	-
Vid årets slut	83 850	-
<i>Ackumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-5 590	-
Vid årets slut	-5 590	-
Planenligt restvärde	78 260	-
Redovisat värde vid årets slut	11 721 807	-

Not 4	Andelar i koncernföretag	2024	2023
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	30 031 760	-
	Inköp Hagaloket ekonomisk förening	-97 947 622	-17 181 184
	Kapitaltillskott Hagaloket ekonomisk förening	-	47 212 944
	Årets värdeöverföring	97 947 622	-
	Fusion Hagaloket ekonomisk förening	-30 031 760	-
		-	30 031 760

Not 5	Övriga fordringar	2024	2023
	Hagaloket Holding AB	119 793 817	17 170 848
	SBAB Bank AB	7 780 199	-
		127 574 016	17 170 848

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024		2023
Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp	Lånebelopp
SBAB	3,49	2025-12-19	12 500 000	-
SBAB	3,23	2025-12-19	12 500 000	-
SBAB	3,17	2026-12-18	12 500 000	-
SBAB	3,16	2027-12-20	12 500 000	-
SBAB	3,19	2028-12-19	12 500 000	-
SBAB	3,26	2029-12-19	12 500 000	-
SBAB	3,35	2031-12-19	12 500 000	-
SBAB	3,46	2034-12-19	12 500 000	-
			100 000 000	-
Kortfristig del			25 000 000	

Lån med villkorsändringsdatum under 2025 har klassificerats som kortfristiga. 562 500 kr kommer att amorteras under 2025. Majoriteten av lånen kommer sannolikt att förlängas.

Not 7	Skulder till koncernföretag	2024	2023
	Hagaloket ekonomisk förening	-	47 212 944
		-	47 212 944

Not 8	Övriga skulder	2024	2023
	Einar Mattsson Projekt AB	79 650 346	632 341
	Övriga skulder	25 697	-
		79 676 043	632 341

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
	Upparbetade men ej fakturerade entreprenadkostnader, Einar Mattsson Projekt AB	154 894 651	-
	Upplupna räntekostnader	117 134	-
	Förskottsbetalda hyror	410 211	-
	Övriga upplupna kostnader	22 849	-
		155 444 845	-

Not 11	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024	2023
	Ställda säkerheter	100 000 000	Inga
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm
2025-04-09



Tobias Nilsson
Ordförande

Stockholm
2025-04-09



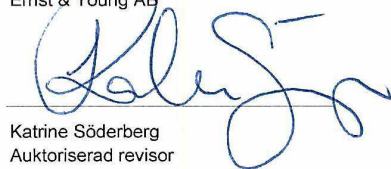
Tobias Eriksson
Styrelseledamot

Stockholm
2025-04-09



Jessica Lukashina
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-15
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra, org.nr 769641-7836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra 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
- 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 15 april 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor