

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra
769641-7786
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 109 bostäder och 5 lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten **Stockholm Harvard 1**. Fastigheten är nyproducerad och bedöms ha ett begränsat underhållsbehov de närmaste åren. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för att säkerställa ett långsiktigt och planerat underhåll.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholm.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Styrelse och funktionärer

Efter extra föreningsstämma den 29 september 2025 samt efterföljande konstituerande styrelsemöte den 15 oktober 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Maria Das Graças De Souza Frutuoso, ordförande
Rasmus Hedin, ledamot (kassör)
Anders Öinert, ledamot
Melvin Lagerros, ledamot
Esra Flaieh, ledamot
Hakan Akbas, ledamot

Suppleant

Niklas Verdir

Valberedning

Susanne Krutrök
Fredrik Segersteen

Revisor

Katrine Söderberg, Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet samt av två styrelseledamöter i förening.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till:
15 personer (2025-01-01)

Vid årets slut uppgick föreningens medlemsantal till:
156 personer (2025-12-31)

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Samtliga lägenheter i föreningen är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheten överlämnats från byggherren Einar Mattsson till medlemmarna per den 1 juli 2025. En extra föreningsstämma hölls den 29 september 2025 där en medlemsvald styrelse utsågs. Den nya styrelsen konstituerades den 15 oktober 2025. Styrelsen genomförde efter övertagandet en genomgång av föreningens ekonomi och förvaltning. Vid denna genomgång har styrelsen inte identifierat några väsentliga avvikelser

Vid räkenskapsårets utgång hade den sittande styrelsen varit verksam sedan oktober 2025. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens arbete har under året huvudsakligen fokuserat på:

- Etablering av föreningens organisation och arbetsformer
- Genomgång och uppföljning av drift och ekonomisk förvaltning
- Framtagande och implementering av underhållsplan
- Hantering av garantiärenden kopplade till fastigheten
- Uppföljning av energiförbrukning
- Dialog med lokalhyresgäster

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I samband med genomförandet föreligger ett antal väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet. Förändringar i räntenivåer kan medföra ökade finansieringskostnader. I nyproduktion kan även garantiansvar innebära en ekonomisk risk, då eventuella garantifel och efterarbeten under garantitiden kan leda till oförutsedda kostnader och resursåtgång.

Framtidsutsikter

Verksamheten bedöms fortsätta med fokus på stabil drift och löpande förvaltning. Under kommande period planeras fortsatt uppföljning av befintliga garantier. Inga större investeringar eller förändringar i verksamheten är planerade i nuläget.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Öinert	Ordförande
Hakan Akbas	Ledamot
Rasmus Hedin	Ledamot
Melvin Lagerros	Ledamot
Niklas Verdir	Suppleant
Esra Flaieh	Ledamot

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Katrine Söderberg	Ernst & Young AB

Medlemsinformation

Vid Årets början uppgick föreningens medlemstal till
15 personer (2025-01-01)

Vid Årets slut uppgick föreningens medlemstal till
156 personer (2025-12-31)

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 069	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 920	-1 011	0
Balansomslutning	809 150	880 850	518 703
Soliditet (%)	82,3	6,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	371	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 582	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 900	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	0	0
Räntekänslighet	40,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	136	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 010 859
årets förlust	-12 920 131
	-13 930 990

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	294 400
i ny räkning överföres	-14 225 390
	-13 930 990

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		4 069 464	0
Summa rörelsens intäkter		4 069 464	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-133 364	0
Planerat underhåll		-2 189	0
Fastighetsavgift/skatt		-62 615	0
Driftskostnader	3	-1 375 292	0
Övriga kostnader	4	-324 620	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 579 866	-1 010 859
Summa rörelsens kostnader		-15 477 946	-1 010 859
Rörelseresultat		-11 408 482	-1 010 859
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 563	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 515 212	0
Summa finansiella poster		-1 511 649	0
Resultat efter finansiella poster		-12 920 131	-1 010 859
Resultat före skatt		-12 920 131	-1 010 859
Årets resultat		-12 920 131	-1 010 859

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	751 569 612	677 340 803
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 109 663	8 924 896
Summa materiella anläggningstillgångar		758 679 275	686 265 699
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		758 704 275	686 290 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 205	1 732
Aktuella skattefordringar		0	283 323
Övriga fordringar		46 916 914	193 445 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 027	725 599
Summa kortfristiga fordringar		47 016 146	194 456 558
<i>Kassa och bank</i>		3 429 904	102 374
Summa omsättningstillgångar		50 446 050	194 558 932
SUMMA TILLGÅNGAR		809 150 325	880 849 631

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		679 570 000	53 830 000
Summa bundet eget kapital		679 570 000	53 830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 010 859	0
Årets resultat		-12 920 131	-1 010 859
Summa fritt eget kapital		-13 930 990	-1 010 859
Summa eget kapital		665 639 010	52 819 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	93 647 500	0
Övriga skulder		567 002	0
Summa långfristiga skulder		94 214 502	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	416 561 743
Leverantörsskulder		370 590	297 561 962
Skulder till koncernföretag		25 000	25 000
Aktuella skatteskulder		49 979	0
Övriga skulder		47 184 129	43 719 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 667 115	70 161 981
Summa kortfristiga skulder		49 296 813	828 030 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		809 150 325	880 849 631

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-11 408 483	-1 010 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13 579 866	1 010 859
Erhållen ränta	3 563	0
Erlagd ränta	-1 515 212	-865 260
Betald inkomstskatt	0	-283 323

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

659 734 -1 148 583

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av lagertillgångar	0	53 830 000
Förändring av kundfordringar	-20 473	0
Förändring av kortfristiga fordringar	147 460 885	-193 040 318
Förändring av leverantörsskulder	-297 191 372	297 050 804
Förändring av kortfristiga skulder	-64 980 562	-237 973 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-214 071 788	-81 281 522

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 993 442	-279 929 050
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	32 331 761
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-32 331 761
Utdelning från dotterbolag	0	110 179 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 993 442	-169 749 197

Finansieringsverksamheten

Mottagna depositioner	567 002	251 115 643
Amortering av lån	-322 914 243	0
Inbetalda insatser	625 740 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	303 392 759	251 115 643

Årets kassaflöde

3 327 529 84 924

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	102 374	17 450
Likvida medel vid årets slut	3 429 903	102 374

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Lokstallarna Östra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisningen och koncernredovisningen och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent 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
Hyresgästanpassningar lokaler	10 år
Övrigt	50 år

Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar

Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarie	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgör till mindre än 5 år
Markinventarie	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 329 388	0
Hyror lokaler	1 473 107	0
Övriga intäkter	266 969	0
	4 069 464	0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	277 199	0
El	366 960	0
Vatten och avlopp	211 488	0
Sophantering	95 461	0
Städning	84 374	0
Snöröjning	6 519	0
Utemiljö	49 446	0
Fastighetsförsäkring	42 944	0
Pantsättningsavgifter	39 426	0
Fastighetsskötsel	140 938	0
Övriga driftkostnader	60 537	0
	1 375 292	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode för förvaltningsavtal	218 788	0
Förvaltningsarvode, extra	102 128	0
Inkasso och KFM-avgifter	413	0
Bankkostnader	1 756	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 535	0
	324 620	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	678 200 393	212 254 782
Nyanskaffning	85 993 442	481 518 774
Årets värdeöverföring	0	-32 331 761
Årets aktivering	0	16 758 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 193 835	678 200 393
Ingående avskrivningar	-859 590	0
Årets avskrivningar	-11 764 633	-859 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 624 223	-859 590
Utgående redovisat värde	751 569 612	677 340 803

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 076 166	9 076 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 076 166	9 076 165
Ingående avskrivningar	-151 269	0
Årets avskrivningar	-1 815 233	-151 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 966 502	-151 269
Utgående redovisat värde	7 109 664	8 924 896

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
SBAB	2,91	2026-04-29	11 397 500
SBAB	3,06	2026-04-29	11 750 000
SBAB	3,04	2027-04-29	11 750 000
SBAB	3,11	2028-04-28	11 750 000
SBAB	3,2	2029-04-30	11 750 000
SBAB	3,3	2030-04-29	11 750 000
SBAB	3,35	2032-04-29	11 750 000
SBAB	3,64	2035-04-30	11 750 000
			93 647 500
Kortfristig del av långfristig skuld			23 617 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	94 000 000	9 200 000
	94 000 000	9 200 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har utrett frågan om omprövning av mervärdesskatt avseende lokaler, baserat på omsättningsbaserad fördelningsnyckel enligt gällande rättspraxis. Arbetet pågår och någon kvantifierbar effekt kan i nuläget inte fastställas.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades den 27 april 2026

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Eric Öinert
Ordförande

Hakan Akbas

Esra Flaieh

Rasmus Joakim Hedin

Melvin Tiger Alexander Lagerros

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young Aktiebolag

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra
769641-7786
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 2 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Undertecknandet intygas av Assently



V1 Årsredovisning 2025 utkast 260428 för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2fd9e848b614fdd948eea9521ecc07b9c75a5f14b341a6e470a9496180944979de86ad7334e0016fb7d45a9ffd01b00fb4e7d616ec1bdab099cff3b28748b13b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.