

# Årsredovisning 2025

Brf Loket 26 i Stockholm

769608-3307



 **nabo**



HJsqrFNibe-B1bhcrMEj-g

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Loket 26 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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.

# 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 Stockholm .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 23 bostäder varav 22 bostadsrätter med yta 976 kvm och 1 hyresrätt med yta 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 075 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Oskar Erik Harald Örneberg        | Ordförande      |
| Kevin Bingwen Huang               | Styrelseledamot |
| Maria Edholm                      | Styrelseledamot |
| Nike Örbrink                      | Styrelseledamot |
| Ulf Erik Holmberg                 | Styrelseledamot |
| Victoria Malmkvist                | Styrelseledamot |
| Alexandra Hilma Löflund Johansson | Suppleant       |

### Valberedning

Patrik Nyström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Lena Zozulyak   Revisor   Kungsbron Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Renoverades tvättstugan och nya maskiner installerades.  
Stamspolning
- 2007** ● Tätning mellan lägenheterna
- 2010** ● Färdigställdes exploatering av vindsutrymmet, fasaden renoverades och källarförråden renoverades.
- 2011** ● Fuktisolering och dränering av källarvägg på gårdssidan och byte undercentral till fjärrvärmen.
- 2014** ● Renoverades hiss och ett ventilationsarbete utfördes för att få en godkänd OVK. Samma år utfördes en förlängning av skorstenar för att förhindra spridning av rök mellan lägenheterna.
- 2015** ● Fasadrenovering
- 2024** ● Stamspolning  
Hissrenovering
- 2025** ● Takmålning  
Sotning av skorsten

## Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Fönsterrenovering  
Fasadförbättringar
- 2030** ● Stambyte

## Avtal med leverantörer

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                   | Nabo AB                       |
| El                                      | Ellevio & Fortum Markets      |
| Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning | Nabo AB                       |
| Fjärrvärme                              | Stockholm Exergi              |
| Sophämtning                             | LL Bolagen & Stockholm Vatten |
| TV                                      | Sappa AB                      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Taket har renoverats genom att skrapa av gammal färg samt ommålning. Plåten på taket anses vara i gott skick. För arbetet upptogs nytt lån om 350 000 kr.

Föreningen har också övergått i förtid till nya regelverket K3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

### Förändringar i avtal

I början av året tecknades nytt avtal med NABO både vad gäller fastighetsskötsel, teknisk- samt ekonomisk förvaltning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 089 565  | 967 945    | 900 473    | 750 000    |
| Resultat efter fin. poster                         | -105 793   | -300 227   | -106 217   | -284 000   |
| Soliditet (%)                                      | 79         | 80         | 81         | 81         |
| Yttre fond                                         | 1 114 886  | 1 125 324  | 966 924    | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 49 600 000 | 52 800 000 | 52 800 000 | 52 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 029      | 900        | 799        | 703        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92         | 90         | 93         | 93         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 200      | 3 842      | 3 842      | 3 842      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 814      | 3 706      | 3 706      | 3 706      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 81         | 25         | 49         | -52        |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 302        | 314        | 270        | 262        |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,90       | 4          | 5          | 6          |

**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.

## Upplysning vid förlust

Upplysning om årets förlust

Föreningen redovisar en förlust på -106 tkr för 2025. Rensat från avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och planerat underhåll uppgår årets resultat till +95 tkr. Ett oförutsett försäkringsärende på 49 000 kr ligger också till grund för en hög förlust.

Förlusten jämfört med förgående år är dock betydligt lägre, vilket beror på höjda avgifter.

Enligt föreningens nuvarande underhållsplan står stambyte, fönsterrenovering och byte av franska balkonger inom de närmaste åren. Styrelsen gör bedömningen att för att finansiera dessa investeringar kommer nya lån att behöva upptas. Antagligen kommer detta att innebära avgiftshöjning.

Avgifterna har höjts per 2026-02-01 med 15% för att få ett löpande positivt resultat och därmed också öka sparandet till framtida underhåll av fastigheten.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 16 970 365        | -                                            | -                               | 16 970 365        |
| Upplåtelseavgifter    | 5 360 339         | -                                            | -                               | 5 360 339         |
| Fond, yttre underhåll | 1 125 324         | -                                            | -10 438                         | 1 114 886         |
| Balanserat resultat   | -6 878 917        | -300 227                                     | 10 438                          | -7 168 706        |
| Årets resultat        | -300 227          | 300 227                                      | -105 794                        | -105 794          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>16 276 884</b> | <b>0</b>                                     | <b>-105 793</b>                 | <b>16 171 090</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 168 706        |
| Årets resultat      | -105 793          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 274 500</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 148 800           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -29 500           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 393 800        |
|                                      | <b>-7 274 500</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 089 565         | 965 508           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 310             | 2 436             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 094 875</b>  | <b>967 944</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -730 887          | -796 171          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -179 350          | -152 239          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -171 370          | -156 957          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 081 607</b> | <b>-1 105 367</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>13 268</b>     | <b>-137 422</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 29                | 53                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -119 091          | -162 858          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-119 062</b>   | <b>-162 805</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-105 793</b>   | <b>-300 227</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-105 793</b>   | <b>-300 227</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 19 991 029 | 19 809 515 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 19 991 029 | 19 809 515 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 19 991 029 | 19 809 515 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 4 288      | 1 433      |
| Övriga fordringar                            | 12     | 156 907    | 2 219      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 60 023     | 25 112     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 221 218    | 28 764     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 278 912    | 435 759    |
| Summa kassa och bank                         |        | 278 912    | 435 759    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 500 130    | 464 523    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 20 491 159 | 20 274 039 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 22 330 704        | 22 330 704        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 114 886         | 1 125 324         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>23 445 590</b> | <b>23 456 028</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 168 706        | -6 878 917        |
| Årets resultat                               |        | -105 794          | -300 227          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 274 500</b> | <b>-7 179 144</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>16 171 090</b> | <b>16 276 884</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 4 100 000         | 3 750 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 62 149            | 105 820           |
| Skatteskulder                                |        | 2 802             | 3 583             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 155 118           | 137 752           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 320 069</b>  | <b>3 997 155</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>20 491 159</b> | <b>20 274 039</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>13 268</b>   | <b>-137 422</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 171 370         | 156 957         |
|                                                                                 | <b>184 638</b>  | <b>19 535</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 29              | 53              |
| Erlagd ränta                                                                    | -124 509        | -162 858        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>60 158</b>   | <b>-143 270</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -43 566         | 1 595           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -21 668         | 64 628          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-5 075</b>   | <b>-77 047</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -352 884        | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-352 884</b> | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 350 000         | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>350 000</b>  | <b>0</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-7 959</b>   | <b>-77 047</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>435 759</b>  | <b>512 807</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>427 800</b>  | <b>435 759</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Loket 26 i Stockholm är upprättad för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Jämförelsetalen 2024 har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften bostäder ingår kostnader 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:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Yttertak            | 1,34 - 5,00 % |
| Stomme och grund    | 0,67 %        |
| Fasader             | 4,01 %        |
| Balkonger           | 4,01 %        |
| Fönster             | 5,34 %        |
| Stamledningar VA    | 8,91 %        |
| Stamledningar Värme | 1,34 %        |
| Styr & övervakning  | 4,01 %        |
| El                  | 4,01 %        |
| Hissar              | 3,21 %        |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025             | 2024           |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 959 028          | 833 892        |
| Hysesintäkter, bostäder | 63 000           | 60 000         |
| Kabel-TV/Bredband       | 44 616           | 44 616         |
| Övriga intäkter         | 22 921           | 27 000         |
| <b>Summa</b>            | <b>1 089 565</b> | <b>965 508</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 1            | 16           |
| Erhållna bidrag         | 4 623        | 0            |
| Övriga intäkter         | 1 250        | 0            |
| Övriga rörelseintäkter  | -564         | 2 420        |
| <b>Summa</b>            | <b>5 310</b> | <b>2 436</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 22 827         | 36 316         |
| Besiktning och service | 38 772         | 35 060         |
| Städning               | 33 644         | 30 937         |
| Övrigt                 | 9 601          | 2 961          |
| Trädgårdsarbete        | 473            | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>105 317</b> | <b>105 274</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                   | 3 363         | 0             |
| Soprum/miljöanläggning         | 0             | 10 000        |
| Dörrar och lås/porttele        | 3 726         | 0             |
| VA                             | 9 691         | 23 383        |
| Värme                          | 9 599         | 7 438         |
| El                             | 2 168         | 0             |
| Hissar                         | 4 062         | 14 746        |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 48 676        | 0             |
| <b>Summa</b>                   | <b>81 285</b> | <b>55 567</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025          | 2024           |
|-----------------|---------------|----------------|
| Energiutredning | 29 500        | 0              |
| VA              | 0             | 88 748         |
| Ventilation     | 0             | 9 595          |
| Hissar          | 0             | 70 495         |
| <b>Summa</b>    | <b>29 500</b> | <b>168 838</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 47 648         | 34 177         |
| Uppvärmning  | 228 704        | 231 953        |
| Vatten       | 48 209         | 52 025         |
| Sophämtning  | 49 014         | 30 672         |
| <b>Summa</b> | <b>373 575</b> | <b>348 827</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt                     | 0              | 8 258          |
| Fastighetsförsäkringar     | 15 084         | 14 458         |
| Kabel-TV                   | 14 665         | 7 521          |
| Bredband                   | 20 056         | 22 563         |
| Bredband/Kabeltv           | 10 028         | 0              |
| Arvode teknisk förvaltning | 41 725         | 27 376         |
| Fastighetsskatt            | 39 652         | 37 490         |
| <b>Summa</b>               | <b>141 210</b> | <b>117 665</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 14 238         | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 39 458         | 92 493         |
| Juridiska kostnader          | 9 000          | 0              |
| Revisionsarvoden             | 18 625         | 17 500         |
| Ekonomisk förvaltning        | 69 885         | 39 352         |
| Konsultkostnader             | 28 144         | 2 894          |
| <b>Summa</b>                 | <b>179 350</b> | <b>152 239</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 105 904        | 162 858        |
| Övriga finansiella kostnader                        | 12 938         | 0              |
| Övriga räntekostnader                               | 249            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>119 091</b> | <b>162 858</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 22 923 567        | 22 923 567        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>22 923 567</b> | <b>22 923 567</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 114 052        | -2 957 095        |
| Årets avskrivning                             | -156 960          | -156 957          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 271 012</b> | <b>-3 114 052</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>19 652 555</b> | <b>19 809 515</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>7 228 000</i>  | <i>7 228 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 17 600 000        | 17 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 32 000 000        | 35 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>49 600 000</b> | <b>52 800 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31   |
|------------------------|----------------|--------------|
| Skattekonto            | 4 283          | 2 219        |
| Övriga fordringar      | 3 736          | 0            |
| Nabo Klientmedelskonto | 148 888        | 0            |
| <b>Summa</b>           | <b>156 907</b> | <b>2 219</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 714        | 10 028        |
| Fastighetsskötsel                                   | 7 151         | 0             |
| Försäkringspremier                                  | 15 411        | 0             |
| Bredband                                            | 10 028        | 0             |
| Förvaltning                                         | 10 719        | 0             |
| Förutbet försäkr premier                            | 0             | 15 084        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>60 023</b> | <b>25 112</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2026-10-22               | 2,53 %                  | 4 100 000           | 3 750 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 100 000</b>    | <b>3 750 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 100 000           | 3 750 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 100 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 013          | 117 080        |
| Städning                                            | 2 588          | 0              |
| El                                                  | 3 583          | 0              |
| Uppvärmning                                         | 29 918         | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 15 254         | 20 672         |
| Vatten                                              | 8 052          | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 90 710         | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>155 118</b> | <b>137 752</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 4 949 000  | 4 949 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Oskar Erik Harald Örneberg  
Ordförande

---

Kevin Bingwen Huang  
Styrelseledamot

---

Maria Edholm  
Styrelseledamot

---

Nike Örbrink  
Styrelseledamot

---

Ulf Erik Holmberg  
Styrelseledamot

---

Victoria Malmkvist  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
Lena Zozulyak  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholm  
Org.nr 769608-3307

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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 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.
- 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.
- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Loket 26 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor