

Brf Lokföraren

Årsredovisning 2024



BREDABLICK





KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

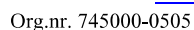
**onsdagen den 23e april 2024 kl. 19:00
Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A**

Förslag till dagordning:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen

Välkomna!

[illegible]



Verksamhetsberättelse 2024

Under året har 14 styrelsemöten hållits och två föreningsstämmor.

Vid föreningsstämman 2023 hade föreningen beslutat ”att delegera till styrelsen att inhämta offerter och anlita en för föreningens ekonomi lämplig revisor.”, efter att styrelsen inhämtat offerter i enlighet med uppdraget så uppdagade den anlitade revisorn att föreningen inte får delegera beslut om revisor till styrelsen, varför beslutet på föreningsstämman under 2023 var ogiltigt.

Därav kallade styrelsen till extra föreningsstämma som hölls den 24e april, där föreningen kunde besluta om revisor utifrån det underlag som styrelsen inhämtat.

Under 2024 så har städutrustningen i samtliga trappor setts över, vilket resulterade i att borstar och moppar byttes ut i samtliga trappor.

Avloppstammarna spolades under hösten 2024.

Brandskyddet har kompletterats med punktsprinkler i miljöhuset och trädgårdsskjulet.

Vid vårens trädgårdsdag gjordes en storrensning i mangelrum och utanför källarförråd.

Det har även installerats elmätare för tvättstugorna respektive föreningslokalen vilket gör att den elförbrukningen kan skiljas från byggnadens övriga elförbrukning.

På så sätt kan vi bättre följa upp och se var vi har våra ”energitjuvar” och lättare bedöma olika åtgärders effektivitet.

Detta underlättar även arbetet med att energieffektivisera och förbättra vår energiklassning och därmed även minska vår energiförbrukning och kostnader.

Under året har även föreningen 50-åriga underhållsplan reviderats. Genom att kontinuerligt uppdatera underhållsplanen minskar vi risken för framtida kraftiga årlig höjning av årsavgiften. Eventuella årliga överskott kommer att användas för att amortera av på föreningens lån och därmed minska räntekostnaden. Föreningens handlingsfrihet ökar.



Efter 2024

Inom 1-2 år behöver vi se över vår fjärrvärmecentral då själva styrsystemet i sig har passerat tekniskt livslängd och likaså en del ingående komponenter i systemet. Inom kort kommer det inte längre att finnas reservdelar tillgängliga.

En annan aktivitet som också ligger inom de närmaste 1-2 åren är att se över våra tappvattenledningar. Vi tror att vi kan skjuta fram bytet av tappvattenledningar och hoppas kunna göra en utredning för att avgöra behovet under detta året, tappvattenledningarnas tekniska livslängd är uppnådd men vi har inte haft något relevant läckage eller annat som tyder på att byte behövs i närtid.

En stor framtida aktivitet är inplanerad till 2043. Det gäller byte av stick och spillvatten-ledningar (avloppsstammar) samt tätskikt i våtutrymmen (badrum). Vår förhoppning är att vi först då behöver byta våra tappvattenledningar.

Lund 2025-03-30

Per Johnsson
Ordförande, BRF Lokföraren

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2025



Verksamhetsberättelse 2024.pdf

(88227 byte)

SHA-512: caaa6ce3e172fd64970993637a750708264f
dcef18207615a3d8b04b1d8fa1fdb279d80c5f6f66c46e
f415ba096935ed048457ac9dd1b0f8940ac19cb259fd8

Underskrifter

2025-03-30 21:41:19 (CET)



Per Johnsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Verksamhetsberättelse 2024

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:

7f445dd85b52c60f025fe05e0dabdd5b8c71aafe3231aa9f61327636e40ba4c7f42fa3c8b286823cad490b31a354359cf528f0a1042d8be21dfcd06f45abedab



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Brf Lokföraren

Org.nr: 745000-0505

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOKFÖRAREN, 745000-0505, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Per Johnsson	2025
Ledamot	Jonas Håkansson	2025
Ledamot	Flemming Björnberg	2025
Ledamot	Gustav Graf	2025
Ledamot	Karin Bergqvist	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor Afrodita Cristea

Valberedning

Valberedningen har bestått av
Torbjörn Lundberg och Jacob Thomasson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Lokföraren 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22 .

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 4 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4st	26st	9st	3st

Total tomtarea:	5 477	kvm
Total bostadsarea:	2 342	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 342	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Trädgårdsskötsel/fastighetsskötsel	Skånsk Trädgårdsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Städning	K&S Städ & Fönsterputs
Avfall	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft
Elavtal avseende nät	E.ON
Fjärrvärme	Kraftringen Nät
Vatten och avlopp	VA SYD
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen Nät
Serviceavtal tvättmaskiner	EP-Service Kyl & Maskin
Mättjänst el/vatten	Infometric

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 7 257 kr (25 129 kr 2023) och planerat underhåll för 52 091 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 260 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 111 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 773 000 kr, detta motsvarar 330 kr per kvm.

Tidigare underhåll/investeringar**År**

Underhållsspolning	2024
Installerat separata elmätare för Tvätt&Tork respektive Föreningslokal	2024
OVK-besiktning utförd, godkänd till och med 2029-04-26	2023
Samtliga träd och buskar är beskurna	2022
Belysning i trapphusen konverterad från lågenergilampor (lysrör) till LED	2022
Tak och fasad renoverades, förstärkt brandskydd på vinden	2021
Investering och montage av solcellsanläggning på tak mo trädgården	2021
Yttre underhållsmålning av samtliga fönster och balkongdörrar	2021
Balkongerna fick ny sinusformad frontplåt och smidesräcken	2021
Avgasare för värmesystemet installerades	2020
Energideklaration av fastigheten gjordes med godkänt resultat	2019
Balansering av värmesystem samt byte av termostater på samtliga radiatorer	2018
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd med godkänt resultat	2016
Renovering av trapphus, dörrar samt passagesystem	2014
Installation av nya mätare för IMD, Individuell Mätning och Debitering	2013
Yttre underhåll (målning) av fönster i samtliga lägenheter och trapphus	2013
VA-system	2011
Långtidsmätning av radon	2010
Källarytterdörrar renoverades	2008
Spillvattenledningarna renoverades med hjälp av reliningsteknik	2008

År

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21, samt en extra föreningsstämma 2024-04-24. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 11 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv och el-abonnemang. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 247	2 025	2 002	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	144	-882	336
Förändring av underhållsfond	208	201	-786	164
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	556	-57	-160	172
Sparande kr/kvm	348	252	286	234
Soliditet, %	7	4	3	2
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	932	825	811	
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	95	95	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	830	710	689	676
Driftkostnad kr/kvm	432	427	402	433
Energikostnad kr/kvm	269	248	251	275
Ränta kr/kvm	77	56	59	48
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	111	86	72	70
Skuldsättning kr/kvm	5 087	5 481	6 001	6 123
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 087	5 481	6 001	6 123
Räntekänslighet (%)	5	7	7	
Snittränta, (%)	1.51	1.03	0.98	0.79

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 504	315 970	42 991	143 632
Disposition enligt föreningsstämma			143 632	-143 632
Avsättning till underhållsfond		260 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 091	52 091	
Årets resultat				357 972
Vid årets slut	41 504	523 879	- 21 286	357 972

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	186 623
Årets resultat före fondändring	357 972
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-260 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	- 52 091
Summa över/underskott	232 504

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	232 504
Totalt	232 504

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 189 859	1 901 462
Övriga rörelseintäkter	3	57 510	123 201
Summa Rörelseintäkter		2 247 369	2 024 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-7 257	-25 129
Planerat underhåll	5	-52 091	0
Driftskostnader	6	-1 010 835	-999 812
Övriga kostnader	7	-174 105	-241 782
Personalkostnader	8	-76 047	-84 122
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-405 596	-419 650
Summa Rörelsekostnader		-1 725 931	-1 770 495
RÖRELSERESULTAT		521 438	254 168
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 997	21 168
Räntekostnader		-179 463	-131 704
Summa Finansiella poster		-163 466	-110 536
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		357 972	143 632
RESULTAT FÖRE SKATT		357 972	143 632
ÅRETS RESULTAT		357 972	143 632

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark	11	11 417 123	11 756 656
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 058 262	1 124 325
Summa materiella anläggningstillgångar		12 475 385	12 880 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 478 185	12 883 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 994	11 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	124 728	105 812
Summa kortfristiga fordringar		130 722	117 707
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	803 427	876 327
Summa kassa och bank		803 427	876 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		934 149	994 034
SUMMA TILLGÅNGAR		13 412 334	13 877 815

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Underhållsfond		523 879	315 970
Summa bundet eget kapital		565 383	357 474
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 286	42 991
Årets resultat		357 972	143 632
Summa fritt eget kapital		336 686	186 623
SUMMA EGET KAPITAL		902 069	544 097
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	4 625 000	7 914 679
Summa långfristiga skulder		4 625 000	7 914 679
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 625 000	7 914 679
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	7 289 679	4 920 800
Leverantörsskulder		144 719	131 466
Skatteskulder		6 548	8 017
Övriga skulder		6 335	1 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	437 984	357 314
Summa kortfristiga skulder		7 885 265	5 419 039
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 885 265	5 419 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 412 334	13 877 815

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		521 438	254 168
Avskrivningar		405 596	419 650
Summa		927 034	673 818
Erhållen ränta		15 997	21 168
Erlagd ränta		-179 463	-131 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		763 568	563 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-13 016	27 059
Ökning av rörelseskulder		97 348	40 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		847 900	630 555
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-920 800	-1 218 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-920 800	-1 218 300
Årets kassaflöde		-72 900	-587 745
Likvida medel vid årets början		876 327	1 464 072
Likvida medel vid årets slut		803 427	876 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	0,83%-4,0%
Inventarier, maskiner och installationer	6,67%-10,0%

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder
Kommunikation
Övriga objekt
Debiterade vattenkostnader
Debiterade elkostnader
Totalt årsavgifter och hyror
I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 944 984	1 662 313
Kommunikation	68 418	74 087
Övriga objekt	8 136	8 136
Debiterade vattenkostnader	58 164	46 375
Debiterade elkostnader	110 157	110 551
Totalt årsavgifter och hyror	2 189 859	1 901 462

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det, under 2023, 54 251 kr i form av elstöd.

2024	2023
34 846	29 109
8 238	14 128
14 426	79 964
57 510	123 201

Not 4. Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
0	1 838
1 213	0
0	2 941
0	3 612
5 623	12 438
0	4 300
421	0
7 257	25 129

Not 5. Planerat underhåll

El, installationer
VA & sanitet, installationer

Totalt planerat underhåll

2024	2023
21 591	0
30 500	0
52 091	0

Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Fastighetsstäd
Trädgårdsskötsel
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Totalt driftskostnader

2024	2023
134 477	133 500
393 702	362 567
100 665	84 485
55 227	54 491
0	10 450
19 326	9 954
0	43 269
4 205	0
36 545	35 374
55 351	57 360
19 843	12 528
5 868	11 441
44 150	48 925
23 514	26 109
31 598	29 217
17 316	12 814
69 050	67 328
1 010 835	999 812

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	1 596	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 660	5 660
Förvaltningskostnader	107 171	117 775
Revision	21 950	16 500
Tele och post	1 756	2 969
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 244	17 915
Kontorsmateriel och trycksaker	1 979	2 223
Bankkostnader	1 049	350
IT-tjänster	14 391	4 540
Övriga externa tjänster	5 323	43 400
Övriga externa kostnader	3 137	4 017
Kostnader av engångskaraktär	4 849	26 432
Totalt övriga kostnader	174 105	241 782

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 866	54 301
Övriga arvoden	0	2 850
Sociala kostnader	18 181	26 971
Totalt personalkostnader	76 047	84 122

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	339 533	353 586
Inventarier, maskiner och installationer	66 063	66 064
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	405 596	419 650

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 493 000	15 493 000
Summa:	15 493 000	15 493 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	16 172 390	16 172 390
Mark	51 000	51 000
Utgående anskaffningsvärden	16 223 390	16 223 390
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 466 734	- 4 113 148
Årets avskrivning på byggnader	- 339 533	- 353 586
Utgående avskrivningar	-4 806 267	-4 466 734
Utgående redovisat värde	11 417 123	11 756 656
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 366 123	11 705 656
Mark	51 000	51 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 659 000	23 659 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	48 059 000	48 059 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 600 000	23 600 000
Lokaler	59 000	59 000
	23 659 000	23 659 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 502 038	1 502 038
Utgående anskaffningsvärden	1 502 038	1 502 038
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 377 713	- 311 649
Årets avskrivningar	- 66 063	- 66 064
Utgående avskrivningar	- 443 776	- 377 713
Utgående redovisat värde	1 058 262	1 124 325
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	42 025	43 591
Förutbetalda kostnader	82 703	62 221
Summa	124 728	105 812
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	3 385	2 231
Transaktionskonto Handelsbanken	780 641	861 425
Placeringskonto SBAB	19 402	12 672
Summa	803 428	876 328
Not 15. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-7 289 679	-4 920 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-4 625 000	-7 914 679
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-11 914 679	-12 835 479

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB 32427561	2025-09-25	1,03 %	3 289 679	3 360 479
Fastighetslån SBAB 32152155	2025-07-17	3,78 %	4 000 000	4 750 000
Fastighetslån SBAB 31899222	2026-03-13	0,99 %	4 625 000	4 725 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 914 679	12 835 479
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 289 679	-4 920 800
			4 625 000	7 914 679

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 603	74 556
Förutbetalda intäkter	183 310	173 279
Upplupna revisionsarvoden	19 700	16 500
Upplupna kostnader	84 372	92 979
Summa	437 985	357 314

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per Johnsson
Ordförande

Jonas Håkansson
Ledamot

Flemming Björnberg
Ledamot

Gustav Graf
Ledamot

Karin Bergqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.04.2025 14:04

SENT BY OWNER:
Matilda Nilsson • 28.03.2025 14:02

DOCUMENT ID:
rkWYApzNayg

ENVELOPE ID:
BJdA6M46ke-rkWYApzNayg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Lokföraren.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Axel Flemming Björnberg	Signed	28.03.2025 14:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 14:05	Low	
JONAS HÅKANSSON	Signed	28.03.2025 14:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 14:28	Low	
KARIN GERTRUDE MARIA BERGQVIST	Signed	28.03.2025 17:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 17:06	Low	
GUSTAV GRAF	Signed	30.03.2025 18:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2025 18:23	Low	
PER JOHANSSON	Signed	30.03.2025 21:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2025 21:33	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	01.04.2025 14:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2025 18:19	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren, org.nr. 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Lokföraren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelser 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2025



RB - Brf Lokföraren.pdf

(119737 byte)

SHA-512: a570323c3f1bc6b52a59058ca7cd4aba452e6
5eaba16d878dc03b19b28462b44a6c3109b970cdfa890e
884cacac6173cdcbc57e16eae9548bc8d7a1c8056532eb

Underskrifter

2025-04-01 14:02:58 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

cd5b6035277f124495a7c87fe927906f68da95e1866fa8e94758ee73a43213efaaddfd32b0a4fba7bd2eea238eb1a18d3d967e3a361a87ed6ec91f12039d5d30



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

