

Brf Lokföraren

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Lokföraren

Org.nr: 745000-0505

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Per Johnsson	2026
Ledamot	Jonas Håkansson	2026
Ledamot	Flemming Björnberg	2026
Ledamot	Gustav Graf	2026
Ledamot	Karin Bergqvist	2026

Vald tom föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision
Revisorssuppleant	Alexandra Ong

Valberedning

Valberedningen har bestått av Torbjörn Lundberg och Anna-Lena Wiklund (sammankallande).

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
4 st	26 st	9 st	3 st

Total tomtarea:	5477	kvm
Total bostadsarea:	2342	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2342	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	Hemrex
Avfall	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft
Elavtal avseende nät	Krafttringen
Fjärrvärme	Krafttringen Nät
Vatten och avlopp	VA SYD
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal värmesystem	Krafttringen Nät
Serviceavtal tvättmaskiner	EP-Service Kyl & Maskin
Mättjänst IMD	Infometric

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 49 948 kr (7 257 kr 2024) och planerat underhåll för 236 278 kr (52 091 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 284 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 121 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 810 000 kr, detta motsvarar 346 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 2025-04-23. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen ord

Under året har 13 styrelsemöten hållits och en föreningsstämma.

Vid föreningsstämman den 23 april 2025 godkändes resultat- och balansräkning för 2024, styrelsen beviljades ansvarsfrihet och omval av sittande styrelse beslutades. Afrodită Cristea utsågs till revisor och Alexandra Ong till revisorssuppleant. Styrelsens arvode höjdes till 60 000 kr/år och timersättningen höjdes till 156 kr.

Under 2025 har följande åtgärder och aktiviteter genomförts eller initierats:

Underhålls- och fastighetsarbete

- Relining av spillvattenledning och köksstick i en lägenhet (beställd och utförd under våren 2025) efter rapporterat läckage.
- Skadan krävde återställande målningsarbete i trappuppgång och i samband med det så bättringsmålades samtliga 7 trappuppgångar.
- Omläggning av betongplattor (hus 22 A–D) genomfördes under hösten med kompletterande dränerings- och markåtgärder.
- Resning av rasad stödmur beställd; kompletterande arbeten har planerats och följs upp.
- Äppleträden klipptes ned.

Städning, tvättstugor och trapphus

Storstädning av tvättstugor och källarkorridorer genomfördes som uppföljning. Problem uppstod med tidigare städfirma varför styrelsen bestred fakturor, så upp avtalet och genomförde ny upphandling. Nytt städavtal tecknades med Hemrex efter upphandling, denna gång inkluderas trappstädning i avtalet. Vilket gör att städschemana för medlemmarna tagits bort.

Brandskydd

Byte av brandvarnare diskuterades men styrelsen beslutade att inte köpa in nya då det är lägenhetsinnehavarnas ansvar samtidigt som det var svårt att hitta en utförare som ville ta sig an arbetet.

Energi och fjärrvärme

- Flera förslag och offerter inhämtades avseende fjärrvärmecentralens framtid och styrsystem.
- Kontakter togs med leverantörer för åtgärdsförslag och möjlig komplettering med värmepump.
- En energiinventering beställdes (Sweco) för att kartlägga möjligheter till energieffektivisering och åtgärder som batterilagring för solcellsanläggningen.
- Elhandelsavtal förlängdes med Skellefteå Kraft t.o.m. 2026-06-30 efter offertjämförelse.

Ekonomi och finans

- Under året fördes totalt 350 000 kr från SHB till SBAB för att få bättre ränta.
- Under hösten upprättades budgetunderlag och vid styrelsemöte i november beslutades en höjning av årsavgiften med 5 % från 2026-01-01.

Övriga åtgärder och meddelanden till medlemmar

- Anticimex åtgärdade tätning av sophuset; frågor om rättor och skadeförebyggande behandlades.

Styrelsens plan är att årligen revidera underhållsplanen. I maj så gjorde styrelsen en sådan revidering, för 2026 bör en sådan göras av tillträdande styrelsen.

Efter 2025

I närtid behöver föreningen fortsätta utreda och planera för fjärrvärmecentralens framtid (styrsystem och eventuell komplettering med värmepump) samt följa upp rekommendationerna från energiinventeringen.

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 spillvattenledningar (avloppsstammar) samt tätskikt i våtutrymmen (badrum). Vår förhoppning är att vi först då behöver byta våra tappvattenledningar.

Per Johnsson
Ordförande, BRF Lokföraren

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 67 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %. Tidigare höjning gjordes 2025-01-01 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

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 381	2 247	2 025	2 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	152	358	144	-882
Förändring av underhållsfond	48	208	201	-786
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	513	556	-57	-160
Sparande kr/kvm	340	348	252	286
Soliditet, %	8	7	4	3
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	994	932	825	811
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	97	95	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	870	830	710	689
Driftkostnad kr/kvm	472	432	427	402
Energikostnad kr/kvm	300	269	248	251
Ränta kr/kvm	90	77	56	59
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	121	111	86	72
Skuldsättning kr/kvm	4 942	5 087	5 481	6 001
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 942	5 087	5 481	6 001
Räntekänslighet (%)	5	5	7	7
Snittränta, (%)	1.81	1.51	1.03	0.98

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. Vidarefakturerad el till medlemmar: 64 kr/kvm. Energikostnad exklusive gemensam el: 236 kr/kvm (222 kr/kvm 2024)

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

Föreningen har för närvarande en ordinarie löpande amortering om 300 tkr per år vilket 2026 motsvarar 2,6 % av totala lånebeloppet. Till det kan tillkomma eventuella extra amorteringar under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 504	523 879	- 21 286	357 972
Disposition enligt föreningsstämma			357 972	-357 972
Avsättning till underhållsfond		284 000	-284 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-236 278	236 278	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				152 254
Vid årets slut	41 504	571 601	288 964	152 254

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	336 686
Årets resultat före fondförändring	152 254
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 284 000
Anspråktagande av underhållsfond	236 278
Summa över/underskott	441 218

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	441 218
Totalt	441 218

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 341 115

2 189 859

Övriga rörelseintäkter

3

39 798

57 510

Summa rörelseintäkter

2 380 913

2 247 369

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-49 948

-7 257

Planerat underhåll

5

-236 278

-52 091

Driftskostnader

6

-1 105 801

-1 010 835

Övriga kostnader

7

-151 740

-174 105

Personalkostnader

8

-78 852

-76 047

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-405 588

-405 596

Summa rörelsekostnader

-2 028 207

-1 725 931

RÖRELSERESULTAT

352 706

521 438

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

9 273

15 997

Räntekostnader

-209 725

-179 463

Summa finansiella poster

-200 452

-163 466

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

152 254

357 972

RESULTAT FÖRE SKATT

152 254

357 972

ÅRETS RESULTAT

152 254

357 972

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	11 077 598	11 417 123
Inventarier, maskiner och installationer	12	992 199	1 058 262
Summa materiella anläggningstillgångar		12 069 797	12 475 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 072 597	12 478 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 605	5 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	152 970	124 728
Summa kortfristiga fordringar		156 575	130 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 066 808	803 427
Summa kassa och bank		1 066 808	803 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 223 383	934 149
SUMMA TILLGÅNGAR		13 295 980	13 412 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Underhållsfond		571 601	523 879
Summa bundet eget kapital		613 105	565 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		288 964	-21 286
Årets resultat		152 254	357 972
Summa fritt eget kapital		441 218	336 686
SUMMA EGET KAPITAL		1 054 323	902 069
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	0	4 625 000
Summa långfristiga skulder		0	4 625 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	4 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	11 575 000	7 289 679
Leverantörsskulder		111 556	144 719
Skatteskulder		5 167	6 548
Övriga skulder		9 169	6 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	540 765	437 984
Summa kortfristiga skulder		12 241 657	7 885 265
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 241 657	7 885 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 295 980	13 412 334

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		352 706	521 438
Avskrivningar		405 588	405 596
Summa		758 294	927 034
Erhållen ränta		9 273	15 997
Erlagd ränta		-209 725	-179 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		557 842	763 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-25 853	-13 016
Ökning av rörelseskulder		71 071	97 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		603 060	847 900
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		7 289 679	
Amortering av låneskulder		-7 629 358	-920 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-339 679	-920 800
Årets kassaflöde		263 381	-72 900
Likvida medel vid årets början		803 427	876 327
Likvida medel vid årets slut		1 066 808	803 427

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 037 815	1 944 984
Övriga objekt	-4	0
Kommunikation	68 664	68 418
Övriga objekt	14 296	8 136
Debiterade vattenkostnader	70 523	58 164
Debiterade elkostnader	149 821	110 157
Totalt årsavgifter och hyror	2 341 115	2 189 859

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

I kommunikation ingår kabel-tv (23 688 kr) och bredband (44 976 kr).

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 033	34 846
Överlåtelseavgifter	11 612	8 238
Övriga intäkter	13 153	14 426
Totalt övriga rörelseintäkter	39 798	57 510

I posten övriga intäkter ingår det, under 2025, 10 754 kr i form av inbetalningar från solcellsproduktion.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	31 375	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 213
Övrigt	2 800	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 498	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	5 623
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 275	0
VA & sanitet, installationer	0	421
Totalt reparationer	49 948	7 257

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Övrigt, gemensamma utrymmen	63 153	0
El, installationer	0	21 591
VA & sanitet, installationer	13 125	30 500
Underhåll markytor	160 000	0
Totalt planerat underhåll	236 278	52 091

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	155 468	134 477
Uppvärmning	434 656	393 702
Vatten och avlopp	113 221	100 665
Serviceavtal värmesystem	5 312	5 074
Serviceavtal klottersanering	4 733	4 575
Serviceavtal tvättutrustning	10 544	9 676
Avfallshantering	46 346	55 227
Besiktningsskostnader - energiutredning	18 750	0
Systematiskt brandskyddsarbete	158	4 205
Fastighetsstäd	28 642	36 545
Trädgårdsskötsel	81 586	55 351
Snöröjning	17 050	19 843
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 028	5 868
Bredband	46 192	44 150
Kabel-TV	23 744	23 514
Försäkringar	33 274	31 598
Förbrukningsmaterial	7 049	17 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 048	69 050
Totalt driftskostnader	1 105 801	1 010 835

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	1 324	1 596
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 660	5 660
Förvaltningskostnader	99 285	107 171
Revision	20 075	21 950
Tele och post	4 417	1 756
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	13	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	5 244
Kontorsmateriel och trycksaker	1 914	1 979
Bankkostnader	1 111	1 049
IT-tjänster	12 745	14 391
Övriga externa tjänster	5 196	5 323
Övriga externa kostnader	0	3 137
Kostnader av engångskaraktär	0	4 849
Totalt övriga kostnader	151 740	174 105

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	57 866
Sociala kostnader	18 852	18 181
Totalt personalkostnader	78 852	76 047

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	339 525	339 533
Inventarier, maskiner och installationer	66 063	66 063
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	405 588	405 596

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 493 000	15 493 000
Summa:	15 493 000	15 493 000

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 4 806 267	- 4 466 734
Årets avskrivning på byggnader	- 339 525	- 339 533
Utgående avskrivningar	-5 145 792	-4 806 267
Utgående redovisat värde	11 077 598	11 417 123
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 026 598	11 366 123
Mark	51 000	51 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 064 000	23 659 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	24 400 000
	54 664 000	48 059 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	33 000 000	23 600 000
Lokaler	64 000	59 000
Mark	21 600 000	24 400 000
	54 664 000	48 059 000
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 502 038	1 502 038
Utgående anskaffningsvärden	1 502 038	1 502 038
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 443 776	- 377 713
Årets avskrivningar	- 66 063	- 66 063
Utgående avskrivningar	- 509 839	- 443 776
Utgående redovisat värde	992 199	1 058 262
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	64 115	42 025
Förutbetalda kostnader	88 855	82 703
Summa	152 970	124 728
Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	-468	3 384
Transaktionskonto Handelsbanken	691 470	780 641
Placeringskonto SBAB	375 806	19 402
Summa	1 066 808	803 427
Not 15. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 575 000	7 289 679
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	4 625 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	11 575 000	11 914 679

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	Lån löst	1,03 %	0	3 289 679
Fastighetslån SBAB	Lån löst	3,78 %	0	4 000 000
Fastighetslån SBAB	2026-03-13	0,99 %	4 525 000	4 625 000
Fastighetslån SBAB	2026-09-25	2,85 %	3 150 000	0
Fastighetslån SBAB	2026-07-17	2,64 %	3 900 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 575 000	11 914 679
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 575 000	-7 289 679
			0	4 625 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	172 463	150 603
Förutbetalda intäkter	194 104	183 310
Upplupna revisionsarvoden	20 400	19 700
Upplupna kostnader	153 798	84 371
Summa	540 765	437 984

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

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.

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 17:30

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 23.03.2026 12:54

DOCUMENT ID:

ryz0ZqoAq-e

ENVELOPE ID:

HkgC-9oC9bx-ryz0ZqoAq-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Lokföraren.pdf

20 pages

SHA-512:

90c897a2532513fbf67265e188240be70e7e4a1c0f620f0

4172048e8a407a5a1f94ac0288b46580c31f877c7e0c72

3bb112fa1429db70fa89c662d40c890ae56

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GUSTAV GRAF	 Signed	23.03.2026 17:34	eID	
	Authenticated	23.03.2026 17:33	Low	
Axel Flemming Björnberg	 Signed	23.03.2026 17:39	eID	
	Authenticated	23.03.2026 17:38	Low	
KARIN BERGQVIST	 Signed	24.03.2026 12:08	eID	
	Authenticated	24.03.2026 12:07	Low	
PER JOHNSON	 Signed	25.03.2026 06:01	eID	
	Authenticated	25.03.2026 05:59	Low	
PER OLOV JONAS HÅKANSSON	 Signed	26.03.2026 12:02	eID	
	Authenticated	23.03.2026 13:54	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	26.03.2026 17:30	eID	
	Authenticated	26.03.2026 12:03	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lokföraren för räkenskapsåret 2025.

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 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 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. 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 Lokföraren för räkenskapsåret 2025 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 mars 2026



Brf Lokföraren - RB.pdf

(116145 byte)

SHA-512: cab07da0c6e86c894984f464d03d757d160a6
5076b11aaf6120509f5b6805262bb3485b8f9f58aa494d
6c6af4f4ef22685b0199097266c8c15f149d1a97e10fa

Underskrifter

2026-03-26 17:29:05 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

61159100cad4b16600cbac1d1040ce4743be346a9e8bd837d0469044c7db50694cd71695c87d8d10a1e496fd4b1509429e1665ef4c39adccfee39757d10170be



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

