

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Lokföraren
Org nr: 769611-3203



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Lokföraren får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-26.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är linje med föregående års resultat. Reparationskostnaderna har varit lägre i år, samtidigt som föreningen haft större underhållskostnader under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen genomfört vissa underhållsåtgärder i föreningens tvättstuga med bland annat installation av en ny tvättmaskin och torktumlare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 166 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokföraren 8 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter och 3 lokaler varav en hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Korsgatan 8 A och B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	7
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	4
Antal p-platser	9

Total tomtarea	1 209 m ²
Bostäder bostadsrätt	767 m ²
Total bostadsarea	767 m ²
Lokaler hyresrätt	391 m ²
Total lokalarea	391 m ²
Årets taxeringsvärde	16 719 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 237 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och bedöms av styrelsen att fortfarande vara aktuell. Underhållsplanen visar ett underhållsbehov på 2 956 tkr för de närmsta 10 åren, vilket motsvarar en kostnad på 296 tkr/år. För de närmaste 30 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 8 832 tkr, vilket motsvarar en årlig kostnad på 294 tkr. Avsättning till underhållsfond har för verksamhetsåret skett med 271 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – åtgärder tvättstuga	151 254

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Törnecrantz	Ordförande	2026
Markus Lindahl	Sekreterare	2026
Andreas Bergström	Vice ordförande	2026
Michelle Gustafsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Norman	Suppleant	2026
Nicklas Elvin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Birgitta Hugosson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madelene Bergström	2026
Niklas Åström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

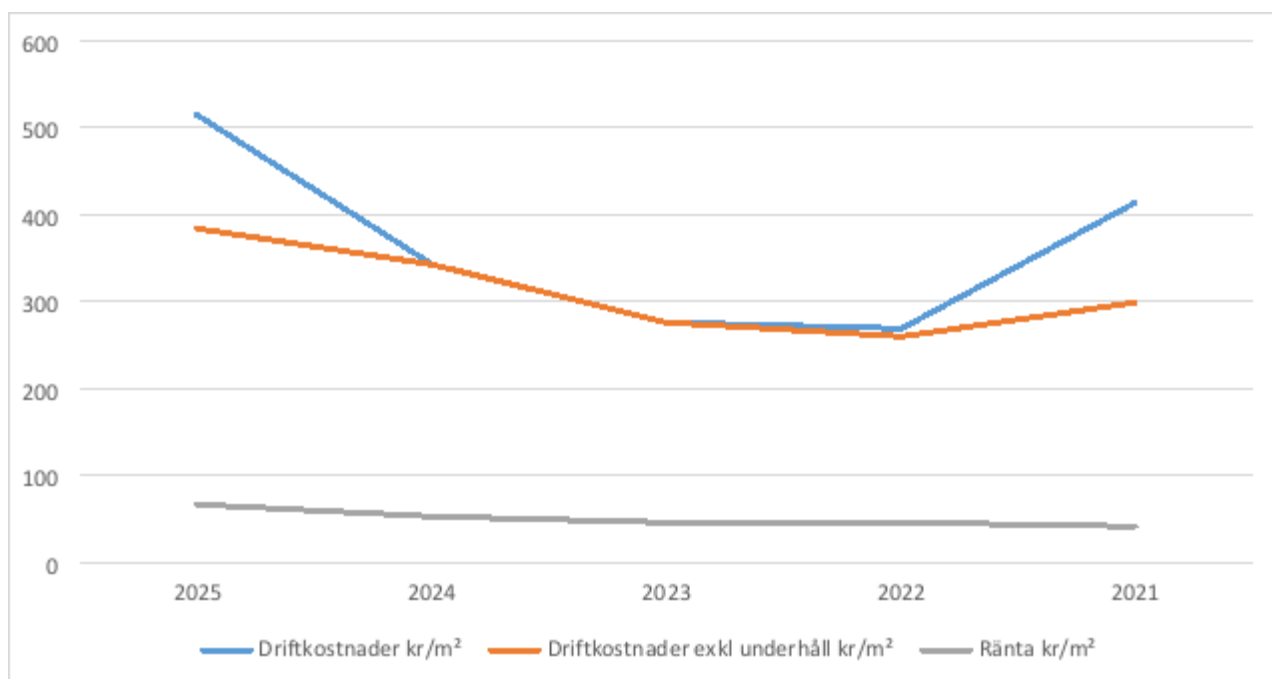
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	946	780	741	724	714
Resultat efter finansiella poster*	14	23	102	134	-124
Soliditet %*	68	68	68	64	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	68	75	74	72	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	761	712	684	609
Energikostnad kr/kvm*	188	184	166	151	150
Sparande kr/kvm*	274	151	219	258	139
Skuldsättning kr/kvm*	2 963	2 989	3 015	3 472	3 498
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 473	4 512	4 551	5 242	5 281
Räntekänslighet %*	5,3	5,9	6,4	7,7	8,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 582 000	1 714 000	1 463 684	-1 135 326	22 542
Disposition enl. årsstämmobeslut				22 542	-22 542
Reservering underhållsfond			271 000	-271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-151 254	151 254	
Årets resultat					13 846
Vid årets slut	5 582 000	1 714 000	1 583 430	-1 232 530	13 846

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 112 785
Årets resultat	13 846
Årets fondreservering enligt stadgarna	-271 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	151 254
Summa	-1 218 685

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 218 685
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	946 190	779 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	60
Summa rörelseintäkter		946 610	779 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−596 361	−395 447
Övriga externa kostnader	Not 5	−124 820	−116 001
Personalkostnader	Not 6	−24 163	−36 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−151 812	−151 812
Summa rörelsekostnader		−897 157	−699 517
Rörelseresultat		49 454	80 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 745	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−76 353	−59 846
Summa finansiella poster		−35 608	−57 551
Resultat efter finansiella poster		13 846	22 542
Årets resultat		13 846	22 542



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 628 985	7 766 992
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	222 308	236 113
Summa materiella anläggningstillgångar		7 851 293	8 003 105
Summa anläggningstillgångar		7 851 293	8 003 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	54 671	0
Övriga fordringar	Not 13	3 927	3 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	67 846	25 773
Summa kortfristiga fordringar		126 444	29 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 337 734	3 212 275
Summa kassa och bank		3 337 734	3 212 275
Summa omsättningstillgångar		3 464 178	3 241 920
Summa tillgångar		11 315 471	11 245 025



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 296 000	7 296 000
Fond för yttre underhåll		1 583 430	1 463 684
Summa bundet eget kapital		8 879 430	8 759 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 232 531	-1 135 326
Årets resultat		13 846	22 542
Summa fritt eget kapital		-1 218 685	-1 112 785
Summa eget kapital		7 660 745	7 646 899
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 427 500	2 370 625
Summa långfristiga skulder		1 427 500	2 370 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 003 307	1 090 182
Leverantörsskulder	Not 17	81 625	28 877
Skatteskulder	Not 18	3 310	2 232
Övriga skulder	Not 19	37 651	3 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	101 333	102 555
Summa kortfristiga skulder		2 227 226	1 227 501
Summa eget kapital och skulder		11 315 471	11 245 025



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	49 454	80 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	151 812	151 812
	201 266	231 905
Erhållen ränta	55	2 295
Erlagd ränta	-76 353	-59 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 968	174 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 109	-1 467
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	86 599	11 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 459	184 670
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	125 459	154 670
Likvida medel vid årets början	3 212 275	3 057 605
Likvida medel vid årets slut	3 337 734	3 212 275



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

I årsavgifterna ingår bland annat uppvärmning, vatten och avfallshantering.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar, Tak	Linjär	40
Standardförbättringar, Ventilation	Linjär	25
Ombyggnation, lokal/ källare	Linjär	30
Ombyggnation, lokal/ källare	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	642 468	584 064
Hyror, lokaler	272 520	256 716
Hyror, garage	26 400	26 400
Hyror, p-platser	33 600	32 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 800	-111 804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 000	-9 000
Övriga ersättningar	0	573
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Summa nettoomsättning	946 190	779 549

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	60
Summa övriga rörelseintäkter	420	60

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-151 254	0
Reparationer	-27 673	-47 752
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 570	-30 810
Försäkringspremier	-25 190	-23 389
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 303	0
Snö- och halkbekämpning	-49 547	-37 979
Vatten	-52 841	-53 349
Fastighetsel	-24 142	-20 813
Uppvärmning	-141 211	-138 665
Sophantering och återvinning	-20 443	-22 476
Förvaltningsarvode drift	-21 187	-20 214
Summa driftskostnader	-596 361	-395 447

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 159	-75 846
Arvode, yrkesrevisorer	-39 543	-31 790
Övriga förvaltningskostnader	-2 534	-5 562
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-573
Bankkostnader	-2 203	-2 230
Övriga externa kostnader	-1 382	0
Summa övriga externa kostnader	-124 820	-116 001

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-14 500	-21 000
Sammanträdesarvoden	-1 600	-6 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 286	0
Sociala kostnader	-5 777	-8 357
Summa personalkostnader	-24 163	-36 257

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-112 699	-112 699
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 309	-25 309
Avskrivning Installationer	-13 805	-13 805
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-151 812	-151 812

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 690	2 199
Övriga ränteintäkter	55	96
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 745	2 295

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-76 257	-59 806
Räntekostnader till kreditinstitut	-36	-40
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-76 353	-59 846



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 243 695	6 243 695
Mark	2 677 979	2 677 979
Tillkommande utgifter	992 183	992 183
Markanläggning	10 626	10 626
	9 924 483	9 924 483
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 924 483	9 924 483
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 847 193	-1 734 494
Tillkommande utgifter	-299 672	-274 364
Markanläggningar	-10 626	-10 626
	-2 157 491	-2 019 483
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-112 699	-112 699
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 309	-25 309
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-138 008	-138 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 295 498	-2 157 491
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 628 985	7 766 992
Varav		
Byggnader	4 283 804	4 396 502
Mark	2 677 979	2 677 979
Tillkommande utgifter	667 203	692 511
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 186 000	13 786 000
Lokaler	1 533 000	1 451 000
Totalt taxeringsvärde	16 719 000	15 237 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 336 000</i>	<i>9 898 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 383 000</i>	<i>5 339 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	380 323	380 323
	380 323	380 323
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	380 323	380 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-144 210	-130 405
	-144 210	-130 405
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 805	-13 805
	-13 805	-13 805
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-158 015	-144 210
	-158 015	-144 210
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-158 015	-144 210
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 308	236 113
Varav		
Installationer	222 308	236 113

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	54 671	-1 528
Kundfordringar	0	1 528
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	54 671	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 927	3 872
Summa övriga fordringar	3 927	3 872

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	40 690	0
Förutbetalda försäkringspremier	6 402	5 983
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 754	19 790
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 846	25 773

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 502 199	2 502 199
Transaktionskonto	835 534	710 076
Summa kassa och bank	3 337 734	3 212 275

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 430 807	3 460 807
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000	-30 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 993 307	-1 060 182
Långfristig skuld vid årets slut	1 427 500	2 370 625

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-03-30	1 060 182,00	0,00	0,00	1 060 182,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2026-03-30	933 125,00	0,00	20 000,00	933 125,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2027-09-30	1 447 500,00	0,00	10 000,00	1 437 500,00
Summa			3 460 807,00	0,00	30 000,00	3 430 807,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 060 182 kr och 933 125 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	422 403	22 639
Ej reskontraförda leverantörsskulder	59 222	6 238
Ankomstregistrerade leverantörfakturor	-400 000	0
Summa leverantörsskulder	81 625	28 877

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 310	2 232
Summa skatteskulder	3 310	2 232

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	27 079	0
Övriga skulder	0	1 528
Skuld för moms	10 571	2 127
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	37 651	3 655

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna driftskostnader	0	1 804
Upplupna elkostnader	2 198	2 042
Upplupna vattenavgifter	13 952	13 682
Upplupna värmekostnader	17 733	18 604
Upplupna kostnader för renhållning	4 593	5 410
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 858	61 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 333	102 555

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 237 000	4 237 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signatur, se bilaga

Jimmy Törnecrantz

Digital signatur, se bilaga

Andreas Bergström

Digital signatur, se bilaga

Markus Lindahl

Digital signatur, se bilaga

Michelle Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signatur, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Digital signatur, se bilaga

Birgitta Hugosson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Lokföraren

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Lokföraren i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576506234

Dokument

Utkast årsredovisning 2025 Brf Lokföraren Huvuddokument 26 sidor Startades 2026-04-27 10:59:56 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2026-04-30 09:25:31 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Lokföraren.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)
---	---

Initierare

Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida eklund@riksbyggen.se
--

Signerare

Jimmy Törnecrantz (JT) jimmybrflokforaren@gmail.com +46703153471  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jimmy Leif Micael Törnecrantz" Signerade 2026-04-27 16:50:12 CEST (+0200)	Andreas Bergström (AB) borka9@hotmail.com +46706054069  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS BERGSTRÖM" Signerade 2026-04-27 11:01:01 CEST (+0200)
Markus Lindahl (ML) markuslindahl@gmail.com +46730419683  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKUS LINDAHL" Signerade 2026-04-27 17:09:57 CEST (+0200)	Michelle Gustafsson (MG) michelle.m.gustafsson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Michelle Magdalena Gustafsson" Signerade 2026-04-27 17:07:36 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576506234

Birgitta Hugosson (BH)

birgitta_hugosson@hotmail.com

+46703073855



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Birgitta Hugosson"
Signerade 2026-04-28 21:51:19 CEST (+0200)

Michelle Karlsson (MK)

michelle.karlsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-04-30 09:25:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lokföraren, org.nr 769611-3203.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lokföraren för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-03 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Lokföraren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Birgitta Hugosson
Förtroendevald revisor