Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lokomotivet
Org.nr. 769633-6028

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 092221155575754998893 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

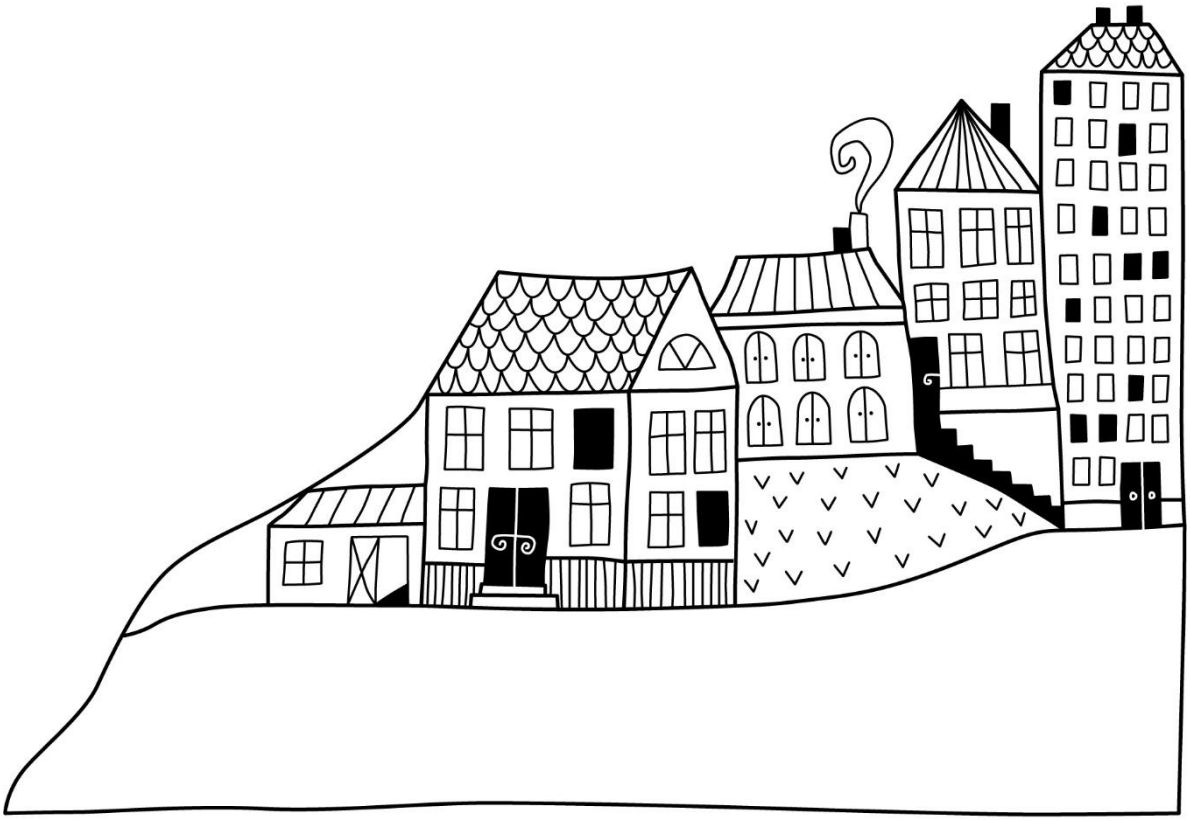
Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 1 000 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-24.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 4%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 55% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 469 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Näven 2 Eskilstuna kommun. På fastigheten finns 48 lägenheter och byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adress är Sågverksgatan 5 och 7 samt John Engellaus gata 6 och 8 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	28
3 rum och kök	14
4 rum och kök	4

Total tomtarea	2 250 m²
Bostäder bostadsrätt	2 961 m²
Total bostadsarea	2 961 m²
Årets taxeringsvärde	70 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
KONE	Serviceavtal hissar
Eskilstuna Energi & Miljö	El
Eskilstuna Energi & Miljö	Vatten och avlopp
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme
Eskilstuna Energi & Miljö	Sophantering
Tele2	TV & Bredband
Certego	Låssystem
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Anticimex	Fågelbon tak

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 73 tkr och planerat underhåll för 0 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. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 11 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 366 tkr (124 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret föreslås ske med 353 tkr (119 kr/m²). Underhållsplanen är aktuell. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susan Heikinniemi	Ordförande	2026
Anna Witt	Sekreterare	2027
Katarina Andersson	Vice ordförande	2027
Birgitta Kuivalainen	Ledamot Riksbyggen fr. nov 2025	
Maria Gullberg	Ledamot Riksbyggen t.o.m. okt 2025	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Lantz	Suppleant	2026
Mats Lundberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denice Nyström	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Fodor	2026
Peter Witt	2026

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

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 877 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter, Individuell Mätning och Debitering, eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Flerårsöversikt

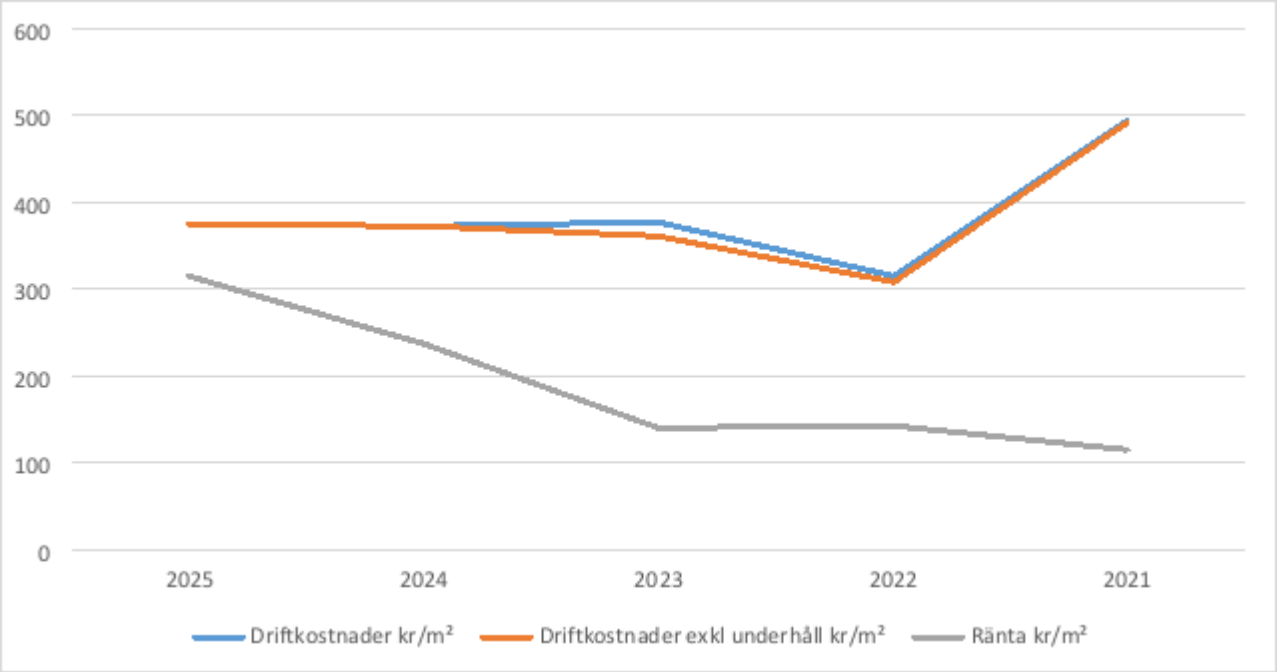
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 721	2 671	2 516	2 452	1 683
Rörelsens intäkter	2 930	2 672	2 520	2 454	2 933
Resultat efter finansiella poster*	−622	−654	−474	−354	−323
Resultat exkl. avskrivningar	469	437	613	729	760
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	116	437	227	376	428
Balansomslutning	143 459	143 990	146 043	146 880	147 648
Årets kassaflöde	638	−960	208	319	−1 807
Soliditet %*	73	74	73	73	73
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår, inkl. nästa års amortering	77	55	78	160	144
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	4	3	10	160	144
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	98	99	100	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	917	888	844	827	648
Driftkostnader kr/kvm	374	371	377	315	493
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	374	371	360	309	491
Energikostnad kr/kvm*	215	201	181	172	183
Underhållsfond kr/kvm	489	357	357	245	132
Reservering till underhållsfond kr/kvm [1)]	131	0	130	119	112
Sparande kr/kvm*	158	147	224	253	259
Ränta kr/kvm	313	236	140	141	114
Skuldsättning kr/kvm*	12 585	12 721	13 193	13 328	13 447
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 585	12 721	13 193	13 328	13 447
Räntekänslighet %*	13,7	14,3	15,6	16,1	20,7

* obligatoriska nyckeltal

Fr.o.m. 2024 sker reservering till underhållsfonden efter årsstämman och därav ingen avsättning bokförd 2024.

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN



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.

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

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.

Upplysning vid förlust
De högre avskrivningarna påverkar resultatet som utan avskrivningar uppgår till 469 tkr. Årsavgifterna har höjts inför 2025 och kommande år för att möta ökade ränte- samt övriga kostnader. Förening har ett sparandenyckeltal som ligger i nivå med underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 080 000	1 058 548	−2 568 108	−653 701
Disposition enl. årsstämmobeslut			−653 701	653 701
Reservering underhållsfond		388 000	−388 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				−621 641
Vid årets slut	**108 080 000**	**1 446 548**	**−3 609 809**	**−621 641**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	−3 609 809
Årets resultat	−621 641
Summa	**−4 231 450**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	353 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Balanseras i ny räkning	−4 584 450
Summa	**−4 231 450**

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

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 720 949	2 671 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	209 543	300
Summa rörelseintäkter		**2 930 492**	**2 671 675**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 106 111	−1 098 276
Övriga externa kostnader	Not 5	−350 256	−363 940
Personalkostnader	Not 6	−77 275	−75 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 090 445	−1 090 445
Summa rörelsekostnader		**−2 624 087**	**−2 627 965**
Rörelseresultat		**306 405**	**43 711**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		−928 050	−698 687
Summa finansiella poster		**−928 047**	**−697 412**
Resultat efter finansiella poster		**−621 641**	**−653 701**
Årets resultat		**−621 641**	**−653 701**

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	142 377 333	143 460 365
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	55 804	63 217
Summa materiella anläggningstillgångar		**142 433 137**	**143 523 582**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 000**	**24 000**
Summa anläggningstillgångar		**142 457 137**	**143 547 582**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22	4 198
Övriga fordringar		190	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 521	162 981
Summa kortfristiga fordringar		**89 733**	**167 188**
Kassa och bank			
Kassa och bank		912 588	274 734
Summa kassa och bank		**912 588**	**274 734**
Summa omsättningstillgångar		**1 002 321**	**441 922**
Summa tillgångar		**143 459 458**	**143 989 504**

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 080 000	108 080 000
Fond för yttre underhåll		1 446 548	1 058 548
Summa bundet eget kapital		**109 526 548**	**109 138 548**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 609 809	−2 568 108
Årets resultat		−621 641	−653 701
Summa fritt eget kapital		**−4 231 450**	**−3 221 809**
Summa eget kapital		**105 295 098**	**105 916 739**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 622 061	24 510 018
Summa långfristiga skulder		**12 622 061**	**24 510 018**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 643 350	13 155 393
Leverantörsskulder		116 627	76 676
Övriga skulder		349 830	37 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	432 493	293 608
Summa kortfristiga skulder		**25 542 300**	**13 562 747**
Summa eget kapital och skulder		**143 459 458**	**143 989 504**

Dokument-ID 092221155557575499893 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	306 405	43 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 090 445	1 090 444
	1 396 850	**1 134 155**
Erhållen ränta	3	1 274
Erlagd ränta	−928 050	−698 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**468 804**	**436 742**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	77 455	2 260
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	491 596	593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 037 854**	**439 595**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−400 000	−1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−400 000**	**−1 400 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	637 854	−960 405
Likvida medel vid årets början	274 734	1 235 139
Likvida medel vid årets slut	912 588	274 734

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Grind (Byggnad)	Linjär	15
Installation, belysning innergård	Linjär	10
Installation, nödöppningsknapp	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

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	2 596 834	2 521 200
Elavgifter	117 668	109 337
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 453	14 159
Fakturerade kostnader	0	26 685
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−6
Summa nettoomsättning	**2 720 949**	**2 671 375**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Slutreglering mellan Riksbyggen och Lokomotivet för uppförande av garage	209 543	300
Summa övriga rörelseintäkter	**209 543**	**300**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	−73 208	−99 577
Försäkringspremier	−53 481	−47 750
Kabel- och digital-TV	−98 908	−98 896
Återbäring från Riksbyggen	1 000	400
Serviceavtal	−50 099	−71 858
Obligatoriska besiktningar	−10 275	−13 523
Bevakningskostnader	0	−4 873
Snö- och halkbekämpning	−21 081	−25 099
Förbrukningsinventarier	−809	−15 652
Vatten	−161 004	−146 212
Fastighetsel	−228 755	−215 721
Uppvärmning	−247 733	−231 837
Sophantering och återvinning	−143 300	−114 670
Förvaltningsarvode drift	−18 459	−13 009
Summa driftskostnader	**−1 106 111**	**−1 098 276**

Dokument-ID 092221155557575499893 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−302 909	−291 218
IT-kostnader	−2 461	−2 461
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−20 000
Övriga förvaltningskostnader	−3 085	−5 207
Kreditupplysningar	−750	−1 821
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 880	−10 791
Representation	0	−1 595
Kontorsmateriel	0	−2 891
Telefon och porto	−4 016	−4 154
Medlems- och föreningsavgifter	−4 800	−4 800
Konsultarvoden	−4 667	0
Bankkostnader	−2 938	−2 878
Övriga externa kostnader	0	−16 125
Summa övriga externa kostnader	**−350 256**	**−363 940**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−58 800	−57 300
Sociala kostnader	−18 475	−18 004
Summa personalkostnader	**−77 275**	**−75 304**

Dokument-ID 092221155557575499893 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 083 032	−1 083 032
Avskrivning Installationer	−7 413	−7 413
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 090 445**	**−1 090 445**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	129 274 150	129 274 150
Mark	18 877 000	18 877 000
	148 151 150	**148 151 150**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**148 151 150**	**148 151 150**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 690 785	−3 607 753
	−4 690 785	**−3 607 753**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 083 032	−1 083 032
	−1 083 032	**−1 083 032**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 773 817**	**−4 690 785**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**142 377 333**	**143 460 365**
Varav		
Byggnader	123 500 333	124 583 365
Mark	18 877 000	18 877 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	70 200 000	67 000 000
Totalt taxeringsvärde	**70 200 000**	**67 000 000**
varav byggnader	*58 000 000*	*54 000 000*
varav mark	*12 200 000*	*13 000 000*

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	74 128	74 128
	74 128	**74 128**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**74 128**	**74 128**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−10 911	−3 498
	−10 911	**−3 498**
Årets avskrivningar		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	−7 413	−7 413
	−7 413	**−7 413**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	−18 324	−10 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−18 324**	**−10 911**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**55 804**	**63 217**
Varav		
Installationer: belysning och nödöppningsknapp	55 804	63 217

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
48 andelar á 500 kr i Riksbyggen	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	**24 000**	**24 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 978	53 481
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	72 804
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 125	24 727
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 418	11 968
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**89 521**	**162 981**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 265 411	37 665 411
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−133 332	−266 668
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−24 510 018	−12 888 725
Långfristig skuld vid årets slut	**12 622 061**	**24 510 018**

Dokument-ID 092221155575754998 93 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	3,92%	2026-03-01	11 887 972,00	0,00	133 332,00	11 754 640,00
Stadshypotek	1,17%	2026-03-01	12 888 714,00	0,00	133 336,00	12 755 378,00
Stadshypotek	2,73%	2028-03-01	12 888 725,00	0,00	133 332,00	12 755 393,00
Summa			**37 665 411,00**	**0,00**	**400 000,00**	**37 265 411,00**

*Senast kända räntesatser 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Stadshypotek om 11 754 640 kr och 12 755 378 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. Under nästa år planerar föreningen att amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	58 800	0
Upplupna sociala avgifter	18 475	0
Upplupna driftskostnader	0	4 593
Upplupna elkostnader	24 189	23 866
Upplupna vattenavgifter	13 367	12 351
Upplupna värmekostnader	27 873	26 034
Upplupna kostnader för renhållning	37 302	7 776
Upplupna revisionsarvoden	16 500	22 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	48 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 325	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 662	148 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**432 493**	**293 608**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 965 243	39 965 243

Not 15 eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 1 januari 2026.

Dokument-ID 092221155575754998893 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar den 2026-04-13 Eskilstuna

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Susan Heikinniemi	Anna Witt
Katarina Andersson	Birgitta Kuivalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats datumet enligt digital signering

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557575499893 Signerat SH, AW, KA, BK2, DN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575499893

Dokument

219301 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-16 08:08:39 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK1)
Färdigställt 2026-04-17 12:32:43 CEST (+0200)

219301 Bilagor 2025.pdf
Bilaga 1
7 sidor
Inte sammanfogad med huvuddokumentet.
Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK1)

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK1)
Riksbyggen
birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signerare

Susan Heikinniemi (SH)
Riksbyggen Brf Lokomotivet
susan.heikinniemi@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSAN HEIKINNIEMI"
Signerade 2026-04-16 10:23:45 CEST (+0200)

Anna Witt (AW)
Riksbyggen Brf Lokomotivet
anna.witt@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WITT"
Signerade 2026-04-16 10:48:13 CEST (+0200)

Katarina Andersson (KA)
Riksbyggen Brf Lokomotivet
katta328@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA ANDERSSON"
Signerade 2026-04-16 16:19:27 CEST (+0200)

Birgitta Kuivalainen (BK2)
Riksbyggen Brf Lokomotivet
birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Anneli Kuivalainen"
Signerade 2026-04-16 08:31:22 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575499893

Denice Nyström (DN)
Baker Tilly Rådek AB
denice.nystrom@radek.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENICE NYSTRÖM"
Signerade 2026-04-17 12:32:43 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 bolagsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet
Org.nr 769633-6028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivets finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, - , har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-14 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 bolagets 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.

Revisorns ansvar
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.

BJwNLtkpZx-B1dE8YkTWe

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

- 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet enligt god revisorssed i Sverige och 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

BJwNLtkpZx-B1dE8YkTWe

uttalanden.

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

_____
Denice Nyström
auktoriserad revisor

BJwNLtkpZx-B1dE8YkTWe

SEALED BY Verified BJWNLTKPZX-B1DE8YKTWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 12:33

SENT BY OWNER:
Denice Nyström · 17.04.2026 12:06

DOCUMENT ID:
B1dE8YkTWe

ENVELOPE ID:
BJwNLtkpZx-B1dE8YkTWe

DOCUMENT NAME:
RB Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet 2501 01-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
3520b92e8996685fe11a1cbd4d93941c35309b554bf5670a66d2293b44d7ff2f2560017c2e8dcf1e95221450c196426bbddc0622ca491148ff58ccefbd67b6a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	Signed	17.04.2026 12:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10)
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	17.04.2026 12:33	Low	IP: 20.91.241.170

* 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

Att bo i bostadsrättsförening

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 skuldtyngd 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 i stället 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

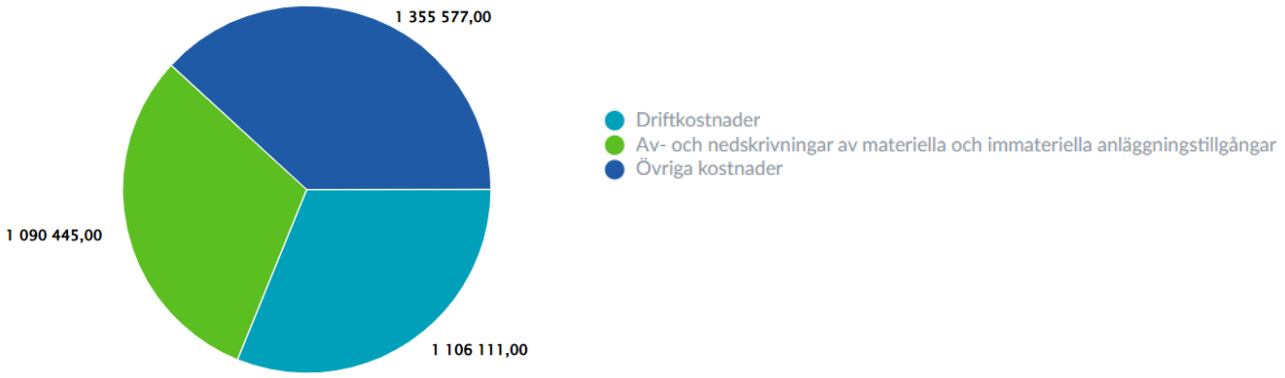
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

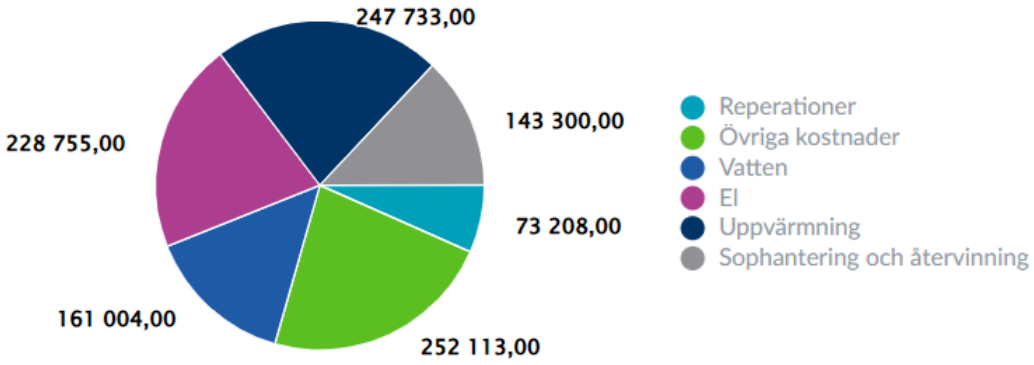
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 106 111	1 098 276
Övriga externa kostnader	350 256	363 940
Personalkostnader	77 275	75 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 090 445	1 090 445
Finansiella poster	928 047	697 412
Summa kostnader	**3 552 134**	**3 325 377**

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel extra	5 014	1 825
Utemiljö extra	13 446	11 184
Rabatt/återbäring från RB	−1 000	−400
Serviceavtal	50 099	71 858
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	3 752
Hissbesiktning	10 275	9 771
Bevakningskostnader jour	0	4 873
Snö- och halkbekämpning	21 081	25 099
Rep bostäder utg för köpta tj	8 349	5 698
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 594	3 563
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 599
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 875
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 036	4 018
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 909	6 376
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 296	5 648
Rep huskropp utg för köpta tj	37 774	2 513
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2 856
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 250	52 562
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	10 560
Försäkringsskador	0	1 309
Fastighetsel	228 755	215 721
Uppvärmning	247 733	231 837
Vatten	161 004	146 212
Avfallshantering	143 300	114 670
Fastighetsförsäkring	53 481	47 750
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	98 908	98 896
Förbrukningsinventarier	0	6 965
Förbrukningsmaterial	809	8 687
Summa driftkostnader	**1 106 111**	**1 098 276**



Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet 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

Riksbyggen
Rum för hela livet