Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Magasinet

769638-6189

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Magasinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så här läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse
Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning
Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning
Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys
Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter
Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter
På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 23 bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Pistolen 1 i Hässleholms kommun.

Grundfakta om föreningen
Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-24 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hässleholm. Föreningens adresser är Patrongatan 2-8.

Fastigheten
Föreningens fastighet har beteckningen Pistolen 1 i Hässleholm kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022. Byggnadernas totalyta är 2 691 m², varav 2 691 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 23 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning
Styrelsen har under året bestått av:

Rebecca Wester	Ordförande
Gunnar Lindén	Ordinarie ledamot
Håkan Nilsson	Ordinarie ledamot
Andreas Silfverberg	Ordinarie ledamot
My Nilengard	Ordinarie ledamot
Annelie Avander	Suppleant
Ola Söderling	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Advice revision i Växjö AB	Ordinarie revisor

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av Monica Alfelt (sammankallande) och Barbro Olofsson.

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	*År*	*Kommentar*
Oljning av avbärarbänk	2024	Parkeringsplatser
Oljning av trätrall	2024	Terrasser och entréer

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	*År*	*Kommentar*
Oljning av avbärarplank	2026	Parkeringsplatser
Oljning av trätrall	2026	Terrasser och entréer
Besiktning taksäkerhetsanordningar	2027	Bostadshus
Dammbindning golv	2027	Miljöhus
Pågrusning grusade ytor	2027	Generellt
Slamsugning dagvattenbrunnar	2027	Generellt
OVK	2027/2028	Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen har en underhållsplan från 2021-12-09

Årsavgifter
Under 2026 finns ingen planerad höjning gällande årsavgiften.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 23
Överlåtelser under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 777	1 759	1 480	1 025
Resultat efter finansiella poster	-238	-106	-368	-115
Soliditet (%)	62,0	61,9	61,6	61,6
Likviditet (%)	5	4	7	6
Balansomslutning (tkr)	83 668	84 242	84 730	85 303
Eget kapital (tkr)	51 868	52 106	52 213	52 580
Total låneskuld (tkr)	31 512	31 857	32 015	32 209
Underhållsfond (tkr)	396	242	121	0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	631	615	520	512
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 710	11 838	11 897	11 969
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	206	108	121
Räntekänslighet (%)	18,6	18,1	21,7	21,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm) *	49	46	68	35
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	94,2	94,6	95,4

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2691 kvm bostäder.
* I nyckeltalet engergikostnad vidaredebiteras vattenkostnaderna. Under året har det vidaredebiterats kostnader för vatten på 117 474 kr. Vad gäller värme och el har varje bostadsrätt eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde. Föreningen ser löpande över sina årsavgifter för att säkerställa en långsiktigt god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 695 000	242 190	-724 573	-106 223	**52 106 394**
Disposition av föregående års resultat:		153 810	-260 033	106 223	**0**
Årets resultat				-238 403	**-238 403**
Belopp vid årets utgång	**52 695 000**	**396 000**	**-984 606**	**-238 403**	**51 867 991**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-984 606
årets förlust	-238 403
	-1 223 009

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	153 810
i ny räkning överföres	-1 376 819
	-1 223 009

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 776 990	1 758 534
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 776 990**	**1 758 534**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-229 950	-221 195
Övriga externa kostnader	4	-65 644	-61 080
Personalkostnader	5	-23 910	-23 907
Avskrivningar		-660 850	-660 850
Summa rörelsekostnader		**-980 354**	**-967 032**
Rörelseresultat		**796 636**	**791 502**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 290	9 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 057 329	-906 859
Summa finansiella poster		**-1 035 039**	**-897 725**
Resultat efter finansiella poster		**-238 403**	**-106 223**
Resultat före skatt		**-238 403**	**-106 223**
Årets resultat		**-238 403**	**-106 223**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	82 596 883	83 257 733
Summa materiella anläggningstillgångar		**82 596 883**	**83 257 733**
Summa anläggningstillgångar		**82 596 883**	**83 257 733**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 475
Övriga fordringar		3 657	2 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 287	55 506
Summa kortfristiga fordringar		**64 944**	**64 979**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 006 662	919 428
Summa kassa och bank		**1 006 662**	**919 428**
Summa omsättningstillgångar		**1 071 606**	**984 407**
SUMMA TILLGÅNGAR		**83 668 489**	**84 242 140**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 695 000	52 695 000
Fond för yttre underhåll		396 000	242 190
Summa bundet eget kapital		**53 091 000**	**52 937 190**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-984 606	-724 573
Årets resultat		-238 403	-106 223
Summa fritt eget kapital		**-1 223 009**	**-830 796**
Summa eget kapital		**51 867 991**	**52 106 394**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 283 212	10 446 744
Summa långfristiga skulder		**10 283 212**	**10 446 744**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 229 128	21 410 436
Leverantörsskulder		96 196	86 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	191 962	191 850
Summa kortfristiga skulder		**21 517 286**	**21 689 002**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**83 668 489**	**84 242 140**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		796 636	791 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		660 850	660 850
Erhållen ränta		17 291	9 134
Erlagd ränta		-1 056 660	-910 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**418 117**	**550 965**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 034	238 656
Förändring av kortfristiga skulder		8 922	-220 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**432 073**	**569 558**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-344 840	-158 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-344 840**	**-158 096**
Årets kassaflöde		**87 233**	**411 462**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		919 428	507 965
Likvida medel vid årets slut		**1 006 661**	**919 427**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd (2023:1) om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm) *
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 656 000	1 656 000
Vatten	117 474	100 528
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 513	2 006
Övriga intäkter	4	1
	1 776 991	**1 758 535**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	49 152	47 192
El	10 260	16 028
Vatten och avlopp	120 520	107 958
Sophämtning	50 017	50 017
	229 949	**221 195**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsavtal	31 073	26 939
Revisionsarvode	22 000	24 763
Övriga kostnader	12 571	9 378
	65 644	**61 080**

Not 5 Arvode

	2025	2024
Arvode	19 000	19 000
Sociala kostnader	4 910	4 907
Totala arvodeskostnader	**23 910**	**23 907**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 085 000	66 085 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 085 000**	**66 085 000**
Ingående avskrivningar	-1 762 267	-1 101 417
Årets avskrivningar	-660 850	-660 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 423 117**	**-1 762 267**
Utgående redovisat värde	**63 661 883**	**64 322 733**
Taxeringsvärden byggnader	27 416 000	27 416 000
Taxeringsvärden mark	7 038 000	7 038 000
	34 454 000	**34 454 000**
Bokfört värde byggnader	63 661 883	64 322 733
Bokfört värde mark	18 935 000	18 935 000
	82 596 883	**83 257 733**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 798	53 261
Upplupna ränteintäkter	4 999	0
Övriga förutbetalda kostnader	6 490	2 245
	61 287	**55 506**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
SEB *	2,54	2026-04-28	10 544 564	140 000
SEB *	2,54	2026-04-28	10 544 564	140 000
SEB	2,93	2027-04-28	10 423 212	140 000
			31 512 340	**420 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			21 229 128	

* Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: 29 412 340 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	24 970	24 969
Upplupna räntekostnader	4 399	3 730
Förutbetalada intäkter	141 592	141 592
Övriga upplupna kostnader	21 000	21 559
	191 961	**191 850**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 355 000	32 355 000
	32 355 000	**32 355 000**

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rebecca Wester
Ordförande

Gunnar Lindén

Håkan Nilsson

Andreas Silfverberg

My Nilengard

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF BOKLOK MAGASINET 769638-6189 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 13:19:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: REBECCA SUZANN WESTER

Rebecca Wester
rebecca96nilsson@hotmail.com
+46708265854

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.103.151

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 16:26:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR LINDÉN

Gunnar Lindén
linden.vastervik@telia.com
+46702305562

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.233.76

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 13:12:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS HÅKAN NILSSON

Håkan Nilsson
hakan.nilsson@stenberget.net
+46793068808

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.71.178.24

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 04:03:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andreas Erik Nils Silfverberg

Andreas Silfverberg
silfverberg_17@hotmail.com
+46723120517

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.129.156

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 14:27:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: My Emelie Kristina Nilengard

My Nilengard
my.nilengard@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.181.124

ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 05:02:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229