# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Holken

716407-1289

Räkenskapsåret

2025

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Holken 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

***Allmänt om verksamheten***
Bostadsrättsföreningen Holken registrerades 1982-09-02.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder i föreningens fastighet. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Bostadsrättsföreningen Holken äger fastigheten Stora Uppåkra 5:131. Fastigheten består av 19 småhus som upplåts med bostadsrätt. Total bostadsrättsyta uppgår till 1 420 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen sköter själv fastighetsförvaltningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig t.o.m. 2028.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***
Föreningen har under året bytt ut värmepumpar i elva hus.

## Medlemsinformation

Föreningen består av 19 medlemmar med bostadsrätt. Det har inte skett någon förändring av antalet medlemmar under året.

| Styrelse: | | Utsedd av: | Vald t.o.m. |
|---|---|---|---|
| Patric Feldt | ledamot, ordf. | stämman | 2026 |
| Cecilia Isaksson | ledamot | stämman | 2026 |
| Berry Nielsen | ledamot | stämman | 2026 |
| Monica Rockler | ledamot | stämman | 2026 |
| Richard Moberg Kruuse | suppleant | stämman | 2026 |
| Beata Wilhelmsson | suppleant | stämman | 2026 |

Firmateckning: Firman tecknas av styrelsen alt. två ledamöter i förening

Revisor: Aukt. revisor Johan Lidehäll

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-543548238b17

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgifter | 662 | 662 | 662 | 662 |
| Resultat efter finansiella poster | -469 | -605 | 87 | 126 |
| Soliditet (%) | 51 | 57 | 63 | 61 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 466 | 466 | 466 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 1 969 | 1 762 | 1 627 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 969 | 1 762 | 1 627 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 143 | 182 | 206 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 4 | 4 | 3 | 0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 15 | 15 | 11 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 100 | 99 | 99 | 0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust är till största del hänförlig till att kostnader för planerat underhåll gjorts. Installation av nya värmepumpar har gjorts i elva hus. Finanisering har skett genom uptagande av nytt lån. Föreningens nuvarande avgiftsnivå bedöms vara tillräcklig för att täcka de något högre räntekostnaderna som det nya lånet förväntas medföra. Lån har bidragit till en stark förbättring av årets kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 232 367 | 317 510 | 3 578 019 | -604 794 | **3 523 102** |
| Disposition av föregående års resultat: | | 50 000 | -654 794 | 604 794 | **0** |
| Årets resultat | | | | -468 680 | **-468 680** |
| **Belopp vid årets utgång** | **232 367** | **367 510** | **2 923 225** | **-468 680** | **3 054 422** |

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 2 923 225 |
| årets förlust | -468 680 |
| | **2 454 545** |
| | |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 50 000 |
| i ny räkning överföres | 2 404 545 |
| | **2 454 545** |

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

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

# Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Årsavgifter | 2 | 661 931 | 661 933 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 617 | 3 117 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **664 548** | **665 050** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -824 567 | -1 005 761 |
| Övriga externa kostnader | | -78 924 | -66 731 |
| Personalkostnader | 4 | -29 999 | -28 741 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -110 332 | -110 332 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 043 822** | **-1 211 565** |
| **Rörelseresultat** | | **-379 274** | **-546 515** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 3 051 | 15 424 |
| Räntekostnader | | -92 457 | -73 703 |
| **Summa finansiella poster** | | **-89 406** | **-58 279** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-468 680** | **-604 794** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-468 680** | **-604 794** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-468 680** | **-604 794** |

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 5 276 119 | 5 386 451 |
| Byggnadsinventarier | 6 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **5 276 119** | **5 386 451** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **5 276 119** | **5 386 451** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 47 716 | 26 115 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 58 283 | 53 134 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **105 999** | **79 250** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 637 049 | 664 800 |
| **Summa kassa och bank** | | **637 049** | **664 800** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **743 048** | **744 049** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **6 019 167** | **6 130 500** |

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 232 367 | 232 367 |
| Fond för yttre underhåll | | 367 510 | 317 510 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **599 877** | **549 877** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 2 923 225 | 3 578 020 |
| Årets resultat | | -468 680 | -604 794 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **2 454 546** | **2 973 225** |
| **Summa eget kapital** | | **3 054 423** | **3 523 102** |
| **Långfristiga skulder** | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 2 158 000 | 2 409 290 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 158 000** | **2 409 290** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 637 000 | 92 168 |
| Leverantörsskulder | | 57 127 | 8 471 |
| Skatteskulder | | 21 401 | 10 970 |
| Övriga skulder | | 13 433 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 77 783 | 86 499 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **806 744** | **198 108** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **6 019 167** | **6 130 500** |

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -468 680 | -604 794 |
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet** | | | |
| **Avskrivningar** | | 110 332 | 110 332 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-358 348** | **-494 462** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -26 749 | -28 460 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 63 804 | -50 868 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-321 293** | **-573 790** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 405 542 | 278 965 |
| Amortering av fastighetslån | | -112 000 | -86 668 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **293 542** | **192 297** |
| **Årets kassaflöde** | | **-27 751** | **-381 493** |
| **Likvida medel** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 664 800 | 1 046 294 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **637 049** | **664 801** |

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Intäktsredovisning
Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Avskrivningar
Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 71,88 år |
| Byggnadsinventarier | 5 år |

### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter
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 upplåten med bostadsrätt (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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

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 | 661 932 | 661 932 |
| | **661 932** | **661 932** |

Varje bostadsrätt ansvarar själv för att teckna avtal för värme, el, vatten, kabel-tv och bredband mm. I årsavgiften ingår inga sådana kostnader.

## Not 3 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsavgift | 191 406 | 180 975 |
| Reparation och underhåll | 576 159 | 752 170 |
| Fastighetsförsäkring | 50 907 | 50 783 |
| Elförbrukning | 21 095 | 21 833 |
| | **839 567** | **1 005 761** |

## Not 4 Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 24 573 | 21 870 |
| Sociala avgifter | 5 426 | 6 871 |
| | **29 999** | **28 741** |

Bostadsrättsföreningen Holken har inga anställda. Personalkostnader avser styrelsearvoden.

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

## Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 478 000 | 8 478 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **8 478 000** | **8 478 000** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -3 091 549 | -2 981 217 |
| Årets avskrivningar | -110 332 | -110 332 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 201 881** | **-3 091 549** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **5 276 119** | **5 386 451** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 14 337 000 | 14 337 000 |
| Taxeringsvärden mark | 21 382 000 | 21 382 000 |
| | **35 719 000** | **35 719 000** |

## Not 6 Byggnadsinventarier

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 248 150 | 248 150 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **248 150** | **248 150** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -248 150 | -248 150 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-248 150** | **-248 150** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder till kreditinstitut uppgår totalt till 2 795 000 kr, varav 637 000 kr redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen.

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Lån 1 Swedbank Hypotek | -525 000 | -575 000 |
| Lån 2 Swedbank Hypotek | -715 000 | -735 000 |
| Lån 3 Sparbanken Skåne Stibor | -1 555 000 | -1 191 458 |
| | **-2 795 000** | **-2 501 458** |

Lån 1 amorteras med 50 000 kr per år. Löper med ränta 2,90%, bunden t.o.m. 2026-05-25.
Lån 2 amorteras med 20 000 kr per år. Löper med ränta 4,08%, bunden t.o.m. 2027-12-22.
Lån 3 amorteras med 42 000 kr per år. Rörlig ränta Stibor 3 månader.

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

**Not 8 Ställda säkerheter**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån | 8 238 500 | 8 238 500 |
| | **8 238 500** | **8 238 500** |

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Hjärup den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Patric Feldt
Ordförande

Eva Cecilia Isaksson

Monica Rockler

Berry Nielsen

# Revisorspåteckning

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

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-543548238b17

2026-04-26 11:15:35 UTC+00:00 Styrelseledamot

**BERRY NIELSEN**

SE BankID - ca38ce75-ce57-4249-8fdd-caf535538907

2026-04-26 12:33:08 UTC+00:00 Styrelseordförande

**Johan Patric Gunnar Feldt**

SE BankID - 81933065-df9a-4959-a2c3-9feddeee7a9f

2026-04-26 16:40:08 UTC+00:00 Styrelseledamot

**MONICA ROCKLER**

SE BankID - c1cf963e-f7d0-4808-bc44-ef8c2ea5096d

2026-04-27 04:42:00 UTC+00:00 Styrelseledamot

**EVA CECILIA ISAKSSON**

SE BankID - a1c65796-b775-4f45-8c00-d5ffcaf7fb74

2026-04-27 09:49:59 UTC+00:00 Revisor

**Per Johan Lidehäll**

SE BankID - 1f738bb2-617d-4276-9858-5b75c0a59fe3

Document ID: e8ccc580-43ce-4450-9d70-54354823 8b17