VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Svansjön i Skultorp

769630-8407



Assently: 4793ff56c0fd894e534cb024c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Styrelsen för Brf BoKlok Svansjön i Skultorp 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet
Föreningens fastighet Skultorp 50:5 i Skövde kommun består av sex flerbostadshus i två våningar med fyra lägenheter i varje hus, totalt 24 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med tomträtt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning
12 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 800 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016. Värdeår 2016.

Fastighetens underhållsfond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har upprättat en enklare underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde
Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kurt-Evert Larsson	Ledamot	Ordförande
Anita Norrström	Ledamot	
Elizabeth Wendel	Ledamot	
Mattias Ojanperä	Ledamot	
Pirjo Johnsson	Ledamot	
Pia Sjöberg	Suppleant	
Kicki Lekberg	Suppleant	

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

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Arvode till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren	Ordinarie

Valberedning
Malin Johansson
Ann-Louise Johansson

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-01.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Skövde farmartjänst	Snöröjning & halkbekämpning
Sjogerstads Energi	El
Skövde nät	Värme
Avfalsshantering Skaraborg	Renhållning
Telenor	Kabel-TV

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 2%, genomsnittlig årsavgift är 781 kr per m².
Årsavgiften höjs med ytterligare 2% från och med 2026-01-01.

Fastighetsavgift
Fastigheten befrias från fastighetsavgift femton år efter fastställt värdeår (2016).

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 461	1 429	1 288	1 241
Resultat efter finansiella poster	127	-643	89	118
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	781	766	690	673
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,8	96,3	96,4	97,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 211	9 400	9 756	9 944
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 211	9 400	9 756	9 944
Räntekänslighet (%)	11,8	12,3	14,1	14,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	327	361	324	309
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	131	111	110
Balansomslutning	45 754	45 991	47 276	47 481
Soliditet (%)	63,3	62,7	62,3	61,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Eget kapital 2024-12-31	28 810 000	414 000	240 768	-642 709	**28 822 059**
Disposition av föregående års resultat			-642 709	642 709	**0**
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		54 000	-54 000		**0**
Ianspråktagande fond för yttre underhåll		-414 000	414 000		**0**
Årets resultat				127 287	**127 287**
Eget kapital 2025-12-31	**28 810 000**	**54 000**	**-41 941**	**127 287**	**28 949 346**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-41 942
Årets resultat	127 287
Återstår till föreningsstämmans förfogande	**85 345**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	54 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
att i ny räkning överföres	31 345
Att balansera i ny räkning	**85 345**

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Föreningens ekonomiska ställning och resultat
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 461 432	1 428 650
Övriga rörelseintäkter		15 322	7 170
Summa rörelseintäkter		**1 476 754**	**1 435 820**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-486 102	-1 332 910
Övriga externa kostnader	4	-100 413	-75 193
Personalkostnader och arvoden	5	-30 309	-28 740
Avskrivningar	6, 7	-431 500	-431 500
Summa rörelsekostnader		**-1 048 324**	**-1 868 343**
Resultat före finansiella poster		**428 430**	**-432 523**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 143	-210 187
Summa finansiella poster		**-301 143**	**-210 186**
Resultat efter finansiella poster		**127 287**	**-642 709**
Årets resultat		**127 287**	**-642 709**

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 748 700	45 172 700
Byggnadsinventarier	7	7 500	15 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 756 200**	**45 187 700**
Summa anläggningstillgångar		**44 756 200**	**45 187 700**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 554	60 984
Summa kortfristiga fordringar		**57 557**	**60 986**
Kassa och bank			
Kassa och bank		940 254	741 872
Summa kassa och bank		**940 254**	**741 872**
Summa omsättningstillgångar		**997 811**	**802 858**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 754 011**	**45 990 558**

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 810 000	28 810 000
Fond för yttre underhåll		54 000	414 000
Summa bundet eget kapital		**28 864 000**	**29 224 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-41 942	240 767
Årets resultat		127 287	-642 709
Summa fritt eget kapital		**85 345**	**-401 942**
Summa eget kapital		**28 949 345**	**28 822 058**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	16 580 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**16 580 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 580 000	340 000
Leverantörsskulder		46 813	52 406
Övriga skulder		0	18 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	177 853	177 152
Summa kortfristiga skulder		**16 804 666**	**588 500**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 754 011**	**45 990 558**

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		127 287	-642 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		431 500	431 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**558 787**	**-211 209**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 430	-2 185
Förändring av leverantörsskulder		-5 593	2 696
Förändring av kortfristiga skulder		-18 242	-5 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**538 382**	**-216 314**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-340 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-340 000**	**-640 000**
Årets kassaflöde		**198 382**	**-856 314**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		741 872	1 598 187
Likvida medel vid årets slut		**940 254**	**741 873**

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 nu gällande skattesats.

Fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar
Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt 100-årig rak plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Fastighetslån
Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Årsavgift
Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet
Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter
Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter
Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 405 951	1 378 248
Bilplatser	55 500	50 400
Öresutjämning	-19	1
	1 461 432	**1 428 649**

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Filter, ventilation och OVK	5 475	0
Reparation och underhåll	28 365	866 620
El	50 860	55 270
Värme	124 414	114 302
Vatten och avlopp	94 192	67 108
Renhållning	37 559	32 400
Snöröjning	19 285	68 277
Fastighetsförsäkring	30 198	29 040
Kabel-TV	76 592	73 140
Trädgårdskostnader	6 727	8 690
Övriga driftskostnader	12 436	18 063
	486 103	**1 332 910**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	11 125	10 500
Förvaltningskostnader	43 732	42 280
Övriga administration	31 375	22 413
Förbrukningsinventarier	14 181	0
Summa	**100 413**	**75 193**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelse arvode	25 000	23 000
Sociala avgifter	5 309	5 740
Summa	**30 309**	**28 740**

Föreningen saknar anställda.

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 600 000	48 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 600 000**	**48 600 000**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 427 300	-3 003 300
Årets avskrivningar	-424 000	-424 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 851 300**	**-3 427 300**
Utgående redovisat värde	**44 748 700**	**45 172 700**
Taxeringsvärde Skultorp 50:5		
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark	3 150 000	3 150 000
Summa	**29 150 000**	**27 550 000**
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	38 548 700	38 972 700
Bokfört värde mark	6 200 000	6 200 000
Summa	**44 748 700**	**45 172 700**

Not 7 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	45 000	45 000
Bidrag Naturvårdsverket		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 000**	**45 000**
Ingående avskrivningar	-30 000	-22 500
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-37 500**	**-30 000**
Utgående redovisat värde	**7 500**	**15 000**

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsladdare. Under 2023 har föreningen erhållit bidrag för installationen vilket minskat det årliga avskrivningbeloppet. Avskrivningstiden från initial investering är 5 år.

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 997	24 998
Kabel-TV	19 148	19 148
Ekonomisk förvaltning	12 409	12 058
Bostadsrätterna	0	4 780
	57 554	**60 984**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB	2,630	2026-12-01	140 000	6 488 000
Stadshypotek AB	1,260	2026-12-01	200 000	10 092 000
Totalt			**340 000**	**16 580 000**
Avgår kortfristig del				-16 580 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**0**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 340 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 14 880 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	24 817	24 849
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	113 864	116 985
El, värme och vatten	28 932	25 259
Arvoden och sociala avgifter	0	0
Revision	10 000	10 000
Övrigt	240	60
	177 853	**177 153**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 820 000	19 820 000
	19 820 000	**19 820 000**

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Årsredovisningen beslutades 2026-02-19

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares underskrift

Kurt Evert Larsson
Ordförande

Anita Norrström
Ledamot

Mattias Ojanperä
Ledamot

Pirjo Jonsson
Ledamot

Elisabeth Wendel
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Assently: 4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2026

Årsredovisning 2025.pdf
(1479015 byte)
SHA-512: 5201e42167563d232495dc9fc173c93fcf155
9bcceb4d78527c0b9dff1c1daf94fa167abdf2ae9b9db3
cbede7bfc98d9d93613f4e5885dc6e4afa4e5465e7a4f

Underskrifter

2026-03-03 20:19:21 (CET)

Anita Norrström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 11:28:22 (CET)

Elisabet Wendel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 14:35:12 (CET)

Kurt Evert Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 20:19:04 (CET)

Mattias Juhani Ojanperä

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 20:22:59 (CET)

Pirjo Särkijärvi Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 14:42:53 (CET)

Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
4793ff56c0fd894e534cb224c94508cc7ab565e866304891614bcf98b5033301b4ed6f07ebdcd88b5a5550ed83035f19a5e90efd74308d34d75270a36b35d67a

Om detta kvitto

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