

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpet i Växjö

Org.nr: 769632-3927

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpet i Växjö, 769632-3927, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2026-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Andreas Engman
Ledamot	Cecilia Ermin
Ledamot	Mårten Jeppås
Ledamot	Björn Mathisson
Ledamot	Mattias Thorén
Suppleant	Daniel Persson
Suppleant	Tobias Rosengren

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålgården 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 18 kedjehus och 5 parhus med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adresser är Ekesåsvägen 59-113.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	28	3 024
Summa	28	3 024

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Snöhantering

Maskin & Mekan

Vatten & Avlopp

Växjö Kommun

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 tkr (20 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av A.R.C.

Planerade Underhåll

År

Renovering frånluftsvärmepump

2027

Energideklaration bostadshus

2028

Justering miljöhus

2028

Laga sockel betong

2028

Måla linjemarkering p-hus

2028

Olja sandlådeslag, träböbler och trästaket vid parkering och brevlådor

2028

Smörja och justera fönster och dörrar

2028

Spola avloppstammar/avloppsrör

2028

Tvätta och måla träpanel

2028

Tvätta takpannor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-25.

Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 53 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 50.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår parkering på egen uppfart. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten. Styrelsen läser av vattenförbrukningen årsvis.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 114	1 949	1 859	1 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 52	- 702	- 189	23
Soliditet, %	63	63	62	62
Sparande per kvm	275	531	230	300
Årsavgift/kvm	698	640	614	608
Energikostnad kr/kvm	40	24	30	34
Räntekostnad kr/kvm	400			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	12 231	12 350	12 784	12 886
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 231	12 350	12 784	12 886
Skuldkvot	19			
Räntekänslighet	18	19.4	21	21
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	108	91	100	100

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden höjde föreningen sina avgifter med 2% från 1/1-2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	63 970 000	389 612	- 523 823	- 702 478
Omföring av föreg. års resultat			-702 478	
Avsättning till underhållsfond		90 720	-90 720	702 478
Årets resultat				-51 788
Vid årets slut	63 970 000	480 332	- 1 317 021	- 51 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 317 021
Årets resultat	- 51 788
Totalt	- 1 368 809

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	75 960
Balanseras i ny räkning	- 1 444 769
Totalt	- 1 368 809

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 113 826

1 948 949

Övriga rörelseintäkter

3

-165 155

165 038

Summa rörelseintäkter

1 948 671

2 113 987

RÖRELSEKOSTNADER

Drift & Underhåll

4

-260 508

-224 607

Administration & Förvaltning

5

-101 415

-157 079

Personalkostnader

6

-42 054

-5 231

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-884 100

-884 095

Summa rörelsekostnader

-1 288 077

-1 271 012

RÖRELSERESULTAT

660 594

842 975

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 918

28 877

Räntekostnader och liknande resultatposter

7

-741 300

-1 574 330

Summa finansiella poster

-712 382

-1 545 453

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-51 788

-702 478

RESULTAT FÖRE SKATT

-51 788

-702 478

ÅRETS RESULTAT

-51 788

-702 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	98 007 134	98 891 234
Summa materiella anläggningstillgångar		98 007 134	98 891 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 007 134	98 891 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		358 765	0
Övriga fordringar		22 873	107 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 368	0
Summa kortfristiga fordringar		432 006	107 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 232 146	1 582 702
Summa kassa och bank		2 232 146	1 582 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 664 152	1 690 486
SUMMA TILLGÅNGAR		100 671 286	100 581 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 970 000	63 970 000
Underhållsfond		480 332	389 612
Summa bundet eget kapital		64 450 332	64 359 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 317 021	-523 823
Årets resultat		-51 788	-702 478
Summa fritt eget kapital		-1 368 809	-1 226 301
SUMMA EGET KAPITAL		63 081 523	63 133 311
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 878 000	30 465 500
Summa långfristiga skulder		28 878 000	30 465 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		28 878 000	30 465 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 109 500	6 882 000
Leverantörsskulder		16 475	93 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		585 788	7 766
Summa kortfristiga skulder		8 711 763	6 982 909
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 711 763	6 982 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 671 286	100 581 720

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	660 594	842 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	884 100	884 095
Summa	1 544 694	1 727 069
Erhållen ränta	28 918	28 877
Erlagd ränta	-741 300	-1 574 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	832 312	181 617
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-324 222	310 737
Förändring av rörelseskulder	501 354	-700 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 009 444	-208 042
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-360 000	-1 310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-1 310 000
Årets kassaflöde	649 444	-1 518 042
Likvida medel vid årets början	1 582 702	3 100 746
Likvida medel vid årets slut	2 232 146	1 582 702

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 038 045	1 871 856
Överlåtelse & pant	4 116	13 252
Debiterade vattenkostnader	71 577	62 240
Övriga intäkter	88	1 601
Totalt årsavgifter och hyror	2 113 826	1 948 949

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	0	-117
Övriga intäkter	-165 155	165 155
Totalt övriga rörelseintäkter	-165 155	165 038

165 155 kr 2024 avser felaktig periodisering av intäkt och skulle ha varit rätt på 2025.

Not 4. Drift & Underhåll

	2025	2024
Elkostnader	4 604	7 093
Vatten och avlopp	117 631	67 866
Städning	0	4 500
Snöröjning	11 901	6 000
Reparation och underhåll fastighet	66 779	21 641
Försäkring	48 340	108 255
Programvaror	4 488	0
Övriga driftskostnader	0	4 040
Anticimex	0	5 212
Pant & överlåtelseavgift	6 765	0
Totalt drift & underhåll	260 508	224 607

Vatten kostnader har ökat men på 2024 hade man kört moms två gånger så därav är kostnaden mindre.

Försäkringen var inte periodiserat utan man hade tagit högre kostnad 2024.

Not 5. Administration & Förvaltning

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	28 125	48 760
Extra ekonomisk förvaltning	0	31 938
Revisionsarvode	39 938	46 090
Föreningskostnader	4 970	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	2 478
Konsultarvode	0	6 750
Övriga kostnader	24 515	19 450
Bankkostnader	3 867	1 613
Totalt administration & förvaltning	101 415	157 079

Revisionsarvodet för 2025 är lägre men då man inte hade bokat upp det i bokslutet så ligger det dubbla kostnader.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	10 054	1 251
Styrelsearvode	32 000	3 980
Totalt personalkostnader	42 054	5 231

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	1 208 992	1
Räntekostnader 2024	-467 695	1 571 634
Räntekostnader skattekonto	3	0
Övriga finansiella kostnader	0	2 695
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	741 300	1 574 330

Vid öppnande av fasträntekonto 2024 hade man bokat det som en räntekostnad, det har vi justerat nu på 2025.

Not 8. Byggnader och mark		2025-12-31	2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader		88 411 000	88 411 000	
Mark		15 639 000	15 639 000	
Utgående anskaffningsvärden		104 050 000	104 050 000	
Ingående avskrivningar				
Byggnader		- 5 158 766	- 4 274 671	
Årets avskrivning på byggnader		- 884 100	- 884 095	
Utgående avskrivningar		-6 042 866	-5 158 766	
Utgående redovisat värde		98 007 134	98 891 234	
Varav				
Byggnader		82 368 134	83 252 234	
Mark		15 639 000	15 639 000	
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2025-12-31	2024-12-31	
Förutbetalda försäkringspremier		34 529	0	
Bostadsrätterna		4 480	0	
Arvode ekonomisk förvaltning		11 359	0	
Summa		50 368	0	
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån SHB	2029-03-01	2,82 %	6 832 000	6 882 000
Lån SHB	2026-03-01	1,56 %	7 829 500	7 859 500
Lån SHB	2027-03-01	4,34 %	11 563 000	11 803 000
Lån SHB	2028-03-01	3,72 %	10 763 000	10 803 000
Summa skulder till kreditinstitut			36 987 500	37 347 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 109 500	-6 882 000
			28 878 000	30 465 500
Not 11. Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar			40 130 000	40 130 000
Summa:			40 130 000	40 130 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

Andreas Engman
Ordförande

Cecilia Ermin
Ledamot

Mårten Jeppås
Ledamot

Björn Mathisson
Ledamot

Mattias Thorén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



Brf BoKlok Sjötorpet År 2025.pdf

(99860 byte)
SHA-512: 75d34a5d18e70dfb6f96ff9209772bc3529ea
7c714e26db4945241a5f3bb04774531627aa336e6a7a09
28c7ba0382ada24d080b54c56db0611073b6700f9d85b

Underskrifter

2026-04-13 16:19:15 (CET)



Andreas Engman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 17:58:42 (CET)



Björn Morin Mathisson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 18:40:58 (CET)



Cecilia Ermin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 18:48:58 (CET)



Mårten Emil Johannes Jeppås

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 19:50:41 (CET)



Mattias Thorén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 21:38:05 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf BoKlok Sjötorpet År 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:

7ce7a00c384d9514caac9726e3e8db3440683c4ce8a938e6feab828d4ad6641104eace56ac65ff212d0b2ce8a1b0e4b3d796a944d2e8e7bcc6f2892dce830eee



Om detta kvitto

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