

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Växthuset

769640-9270

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Växthuset 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 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-28 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningens adress är Uppåkragatan 12A-B och 14.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Medeltiden 1 i Helsingborg kommun. Den innehas med äganderätt. Fastigheten färdigställdes under 2024 och inflyttning påbörjades under samma år. Lägenheternas totalyta är 1 456 m².

Föreningen består av 24 bostadsrätter.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2023-2072.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Jonas Skeppås	Ordinarie ledamot
Krassimire Radev	Ordinarie ledamot
Tanja Malkoc	Ordinarie ledamot
Annie Linderöth	Ordinarie ledamot
Lis-Mari Purhonen	Suppleant
Eva Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Ordinarie revisor
-----------------------------	-------------------

Valberedning

Valberedningen har sedan 2025-05-07 bestått av:
Christel Skeppås och Meta Welff

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Mikael Ekman som ordföranden. Mia Malmström, Sven-Olof Olsson och Johan Halla avgick som ordinarie ledamöter och Veronica Johansson avgick som suppleant. Nuvarande styrelse valdes in.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2024-07-01 skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätta och olja loftgångar	2026	

Årsavgifter

Under året beslutades om avgiftshöjning för 2026 om 3% av årsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens medlemmar fortsatt med tillträden av sina bostadsrätter.

Slutavräkning har gjorts per 2025-03-20. Samtliga bostadsrätter har sålts. BoKlok Housing AB har köpt upp de sista bostadsrätterna och äger vid 2025-12-31 fortfarande tre stycken.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 24 varav 18 tillträdde.

Överlåtelser under året: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

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

Styrelsen har ordet

Den nya styrelsen tillsattes på stämman i maj 2025. Vi har kommit igång med styrelsearbetet under året och har hittat en form för hur vi ska jobba med möten och ansvarsfördelning.

Vi har en fantastiskt fin gemensamhetslokal i vårt växthus som vi har försökt utnyttja under året. Under året har vi haft två grillfester och en julfest som har varit mycket uppskattade och med bra uppslutning. En eftermiddag i veckan spelas det canasta där alla är välkomna.

Växthuset är öppet för alla medlemmar och fritt att använda när det inte är bokat, medlemmar kan boka för egna tillställningar. Under året har det varit bokat för konfirmation, födelsedagar, babyshower och nyårsfest m.m. Vi har också satt ut krukor med blommor och arbetat med att förenkla skötseln av trädgården, ett arbete som fortsätter 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	1 119	0
Resultat efter finansiella poster	-85	0
Soliditet (%)	70,5	18,5
Likviditet (%)	8	530
Balansomslutning (tkr)	60 008	73 562
Eget kapital (tkr)	42 290	13 632
Total låneskuld (tkr)	17 413	59 904
Underhållsfond (tkr)	0	0
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrättsyta (kr/kvm)	651	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 960	0
Sparande per kvm bostadsrättsyta (kr per kvm)	201	0
Räntekänslighet (%)	18,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	105	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,9	0,0

Ytuppgifter enl ekonomisk plan, 1456 kvm bostäder
Observera att 2025 avser perioden 250320-251231.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 959 600	2 672 400		13 632 000
Ökning av insatskapital	22 940 400	5 802 600		28 743 000
Årets resultat			-85 452	-85 452
Belopp vid årets utgång	33 900 000	8 475 000	-85 452	42 289 548

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-85 452
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-85 452
	-85 452

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

Särskild upplysning gällande årets 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.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 118 778	0
Övriga rörelseintäkter		11 002	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 129 780	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-219 288	0
Övriga externa kostnader	4	-141 299	0
Personalkostnader	5	-24 641	0
Avskrivningar		-378 817	0
Summa rörelsekostnader		-764 045	0
Rörelseresultat		365 735	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		296	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 483	0
Summa finansiella poster		-451 187	0
Resultat efter finansiella poster		-85 452	0
Resultat före skatt		-85 452	0
Årets resultat		-85 452	0

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 525 183	59 904 000
Summa materiella anläggningstillgångar		59 525 183	59 904 000
Summa anläggningstillgångar		59 525 183	59 904 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 083	460
Övriga fordringar		19 024	13 648 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 977	2 313
Summa kortfristiga fordringar		120 084	13 651 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		362 258	6 204
Summa kassa och bank		362 258	6 204
Summa omsättningstillgångar		482 342	13 657 769
SUMMA TILLGÅNGAR		60 007 525	73 561 769

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 375 000

13 632 000

Summa bundet eget kapital

42 375 000

13 632 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-85 452

0

Summa fritt eget kapital

-85 452

0

Summa eget kapital

42 289 548

13 632 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

11 538 889

59 904 000

Summa långfristiga skulder

11 538 889

59 904 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 874 397

0

Förskott från kunder

7 034

750

Leverantörsskulder

83 428

2 313

Skatteskulder

0

-16 387

Övriga skulder

80 728

34 093

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

133 501

5 000

Summa kortfristiga skulder

6 179 088

25 769

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 007 525

73 561 769

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	365 735	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	378 817	0
Erhållen ränta	296	0
Erlagd ränta	-451 483	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	293 365	0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	18 323 481	-13 651 565
Förändring av kortfristiga skulder	-4 513 079	25 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 103 767	-13 625 796

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheten	0	-59 904 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-59 904 000

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	28 743 000	13 632 000
Upptagna lån	0	59 904 000
Amortering av lån	-42 490 714	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 747 714	73 536 000

Årets kassaflöde

356 053 **6 204**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 204	0
Likvida medel vid årets slut	362 257	6 204

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden påbörjas 2025. Den kommer då ske linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter kommer att föreslås nästkommande räkenskapsår.

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 (äkte bostadsrättsförening).

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

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 upplåten 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 bostadsrättsyta (kr per 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
Årsavgift bostäder	976 300	0
Avgift p-plats	71 700	0
Avgift förråd	18 679	0
Varmvatten	12 681	0
El	39 120	0
Övrigt	298	0
	1 118 778	0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	51 607	0
El	72 927	0
Värme	75 478	0
Vatten och avlopp	4 503	0
Sophämtning	-59	0
Reparation ventilation	14 832	0
	219 288	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsavtal	55 271	0
Revisionsarvode	38 302	0
Övriga kostnader	47 726	0
	141 299	0

Not 5 Arvoden och sociala avgifter

	2025	2024
Arvoden	18 750	0
Sociala avgifter	5 891	0
Totala arvoden	24 641	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 904 000	59 904 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 904 000	59 904 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-378 817	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 817	0
Utgående redovisat värde	59 525 183	59 904 000
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	6 600 000
	38 600 000	37 600 000
Bokfört värde byggnader	50 130 173	50 508 990
Bokfört värde mark	9 395 010	9 395 010
	59 525 183	59 904 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalade försäkringpremier	21 350	0
Övriga förutbetalade kostnader	41 626	2 313
	62 976	2 313

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
Stadshypotek*	3,1	2026-03-30	5 804 429	34 984
Stadshypotek	3,35	2028-03-30	5 804 429	34 984
Stadshypotek	3,52	2030-03-30	5 804 428	34 984
			17 413 286	104 952
Kortfristig del av långfristig skuld			5 874 397	0

* Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet villkorsändras 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: 16 888 526

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	24 641	0
Förutbetalda intäkter	87 860	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	21 000	0
	133 501	5 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 492 000	
	17 492 000	

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Skeppås
Ordförande

Krassimire Radev

Tanja Malkoc

Annie Linderöth

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

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor
Cederblads Revisionsbyrå AB

Deltagare

BRF BOKLOK VÄXTHUSET 769640-9270 Sverige

BRF BOKLOK VÄXTHUSET Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 14:35:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS SKEPPÅS

Jonas Skeppås
jonasskeppas@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.90.104

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 14:30:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tanja Malkoc

Tanja Malkoc
tanja_go@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.113.64

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 10:59:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRASSIMIRE RADEV

Krassimire Radev
krasimir.radev@hemkop.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.110.88

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 18:26:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIE LINDEROTH

Annie Linderöth
annielinderöth@live.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.100.136

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 07:23:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Peter Erlandsson

Peter Erlandsson

peter.erlandsson@cederblads.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 4.223.97.90