Bostadsrättsföreningen BoKlok Lyckotäppan

Org.nr: 769639-1940

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

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

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lyckotäppan, 769639-1940, med säte i Höganäs, 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 bostäder för permanent boende åt medlemmarna for nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-28 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.

Styrelse

Ordförande	Catrin Olsson
Ledamot	Emelie Thomasson
Ledamot	Kristina Hammoura
Suppleant	André Santesson
Suppleant	Joakim Carbonnier
Suppleant	Mathias Svensson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

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

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Stubbarp 39:9 och Stubbarp 39:13 i Höganäs kommun med därpå uppförda byggnader med 21 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastighetens adresser är Aromagatan 1-15, ingrid Marlegatan 1-5 samt Äpplegatan 5A-J.

Föreningen upplåter samtliga 21 lägenheter med bostadsrätt. Fastgheten består av 2 radhuslängor med sammanlagt 13 lägenheter och 4 parhus med 8 lägenheter. Varje lägnehet har tillgång till 1-2 parkeringsplatser på den upplåtna tomten utöver finns 5 st parkeringsplatser för uthyrning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	21	-

Total tomtarea:	3 809	kvm
Total bostadsarea:	2 457	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 457	kvm

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
Elavtal avseende volym	Höganäs Energi
Bevakning	Securitas
Mätning (IMD)	Lund Science

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 tkr (0) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en underhållsplan som stäcker sig fram till 2052.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Styrelsen höll ordinarie föreningsstämma 2025-06-02. Styrelen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har under hösten 2025 sett över befintliga elavtal och tagit in offerter från olika elhandelsbolag i syfte att genomföra ett byte av elhandelsleverantör då befintligt avtal utgått. Efter genomgång av intagna offerter beslutades det att skriva avtal med Höganäs Energi med start 2026-01-01. Det betyder att majoriteten av föreningens elhandel samlats till en leverantör.

Under året har även 2 års garantibesiktning genomförts för samtliga bostäder i föreningen och tillhörande åtgärder har hanterats av entreprenör från BoKlok. Nästa planerade besiktning blir 5 års besiktningen.

Ekonomi

Under år 2025 har styrelsen i gemenskap med redovisningsbyrån PHM beslutat att el- och vatten kostnaden som debiteras boende ska uppdateras kvartalsvis utifrån de faktiska kostnader leverantörerna debiterar föreningen. I samband med detta beslut medföljde även beslut att ta bort den fasta kostnad på 100 kr i månaden som tidigare år avsågs täcka mellanskillnanden på föreningens el- och vattenkostnader mot vad som fakturerats boende.
Under året har styrelsen även genomfört en omförhandling av ett av föreningens tre lån och fått en lägre ränta på 3,03%.

Kommunikation mellan styrelsen och medlemmar har primärt skett via mejl men även i form av brevutskick för kallelser till extra föreningsstämma.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Av föreningens 21 lägenheter ägs 2 lägenheter fortfarande av BoKlok Housing. BoKlok köpte in samtliga osålda och kommer stå som ägare till dess att de blir köpta av privatperson. BoKlok kommer löpnade betala månadsavgifterna för dessa osålda lägenheter.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 33.

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.

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Föreningen höjde avgifterna från 2025-01-01 med 3 %.

I årsavgiften ingår parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter en fast driftskonstad. Föreningen har avläsning av el och vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 771	1 745	499	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 554	- 105	- 622	0
Soliditet, %	69	69	69	14
Sparande kr/ kvm	66	249	39	
Årsavgift/kvm	721	710	164	
Energikostnad kr/kvm	125	108	6	
Räntekostnad kr/kvm	430	439	20	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	11 538	11 620	11 702	
Skuldkvot	16	14	71	
Räntekänslighet	16	16	71	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99	83	81	

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, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	65 868 000	96 280	- 718 537	- 104 533
Omföring av föreg. års resultat			-104 533	104 533
Avsättning till underhållsfond		96 280	-96 280	
Årets resultat				-554 225
Vid årets slut	**65 868 000**	**192 560**	**- 919 350**	**- 554 225**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 919 350
Årets resultat	- 554 225
Totalt	**- 1 473 575**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Disponeras för avsättning till underhållsfond	192 560
Balanseras i ny räkning	- 1 666 135
Totalt	**- 1 473 575**

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

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 770 785	1 744 929
Övriga rörelseintäkter	*3*	21 100	353 887
Summa rörelseintäkter		**1 791 885**	**2 098 816**
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	*4*	-483 277	-407 985
Personalkostnader	*5*	-77 275	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-717 445	-717 445
Summa rörelsekostnader		**-1 277 997**	**-1 125 430**
RÖRELSERESULTAT		**513 888**	**973 386**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-253	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 860	-1 078 166
Summa finansiella poster		**-1 068 113**	**-1 077 919**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-554 225**	**-104 533**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-554 225**	**-104 533**
ÅRETS RESULTAT		**-554 225**	**-104 533**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	92 442 165	93 159 610
Summa materiella anläggningstillgångar		**92 442 165**	**93 159 610**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**92 442 165**	**93 159 610**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		249 974	717 222
Övriga fordringar		32	15 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 430	47 088
Summa kortfristiga fordringar		**287 436**	**779 465**
Kassa och bank			
Kassa och bank		858 463	494 815
Summa kassa och bank		**858 463**	**494 815**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 145 899**	**1 274 280**
SUMMA TILLGÅNGAR		**93 588 064**	**94 433 890**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 868 000	65 868 000
Underhållsfond		192 560	96 280
Summa bundet eget kapital		**66 060 560**	**65 964 280**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-919 350	-718 537
Årets resultat		-554 225	-104 533
Summa fritt eget kapital		**-1 473 575**	**-823 070**
SUMMA EGET KAPITAL		**64 586 985**	**65 141 210**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	18 765 163	18 899 330
Summa långfristiga skulder		**18 765 163**	**18 899 330**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**18 765 163**	**18 899 330**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	9 583 833	9 650 918
Förskott från kunder		218	0
Leverantörsskulder		39 312	22 220
Skatteskulder		0	304 890
Övriga skulder		0	15 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 553	400 051
Summa kortfristiga skulder		**10 235 916**	**10 393 350**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**10 235 916**	**10 393 350**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**93 588 064**	**94 433 890**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		513 887	973 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		717 445	717 445
Summa		**1 231 332**	**1 690 831**
Erhållen ränta		-253	247
Erlagd ränta		-1 067 859	-1 078 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**163 220**	**612 912**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		492 029	-539 165
Förändring av rörelseskulder		-90 349	53 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**564 900**	**127 559**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-201 252	-201 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-201 252**	**-201 252**
Årets kassaflöde		**363 648**	**-73 693**
Likvida medel vid årets början		**494 815**	**568 508**
Likvida medel vid årets slut		**858 463**	**494 815**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

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.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror	**2025**	**2024**
Årsavgifter	1 447 757	1 544 636
Prelimenär el	282 387	179 322
Prelimenär vatten	10 345	20 960
Fast avgift drift	30 293	0
Öresavrundning	2	10
Totalt årsavgifter och hyror	**1 770 785**	**1 744 929**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	**2025**	**2024**
Solceller	1 039	8 632
Laddstolpar	16 254	27 667
Övriga intäkter	3 807	317 588
Totalt övriga rörelseintäkter	**21 100**	**353 887**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	240 522	226 442
Vatten och avlopp	66 542	39 614
Reparation och underhåll fastighet	5 909	0
Laddstolpar	3 688	4 056
Försäkring	55 476	44 288
Programvaror	15 010	13 108
Bevakning och larm	19 269	12 660
Utemiljö	599	0
Revisionskostnader	9 350	18 819
Ekonomisk förvaltning	36 792	35 340
Datakommunikation	11 190	2 475
Pant & överlåtelseavgift	7 004	7 129
Bankavgifter	3 878	3 764
Övriga kostnader	8 049	290
Totalt övriga externa kostnader	**483 277**	**407 985**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	18 475	0
Styrelsearvode	58 800	0
Totalt personalkostnader	**77 275**	**0**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	71 744 500	71 744 500
Mark	22 850 000	22 850 000
Utgående anskaffningsvärden	**94 594 500**	**94 594 500**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 434 890	- 717 445
Årets avskrivning på byggnader	- 717 445	- 717 445
Utgående avskrivningar	**-2 152 335**	**-1 434 890**
Utgående redovisat värde	**92 442 165**	**93 159 610**
Varav		
Byggnader	69 592 165	70 309 610
Mark	22 850 000	22 850 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 32855016			0	9 516 750
SBAB 32855024	2026-11-17	3,70 %	9 449 665	9 516 749
SBAB 32855032	2027-11-17	3,51 %	9 449 665	9 516 749
SBAB 32855016	2028-11-22	3,03 %	9 449 666	0
Summa skulder till kreditinstitut			**28 348 996**	**28 550 248**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 583 833	-9 650 918
			18 765 163	**18 899 330**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 751 500	28 751 500
Summa:	**28 751 500**	**28 751 500**

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Underskrifter

Höganäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Catrin Olsson
Ordförande

Emelie Thomasson
Ledamot

Kristina Hammoura
Ledamot

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

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Assently: 2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026

Brf BoKlok Lyckotäppan År 2025.pdf
(94518 byte)
SHA-512: 753059ba5dfff12b75e8916aafba306ffdb97
975e08da82c89df3dd2b57709ee724c8833f740972df23
2273bf2a8608475499238f96c57858a51bd0e38a02872

Underskrifter

2026-04-08 12:02:15 (CET)

Catrin Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 14:57:48 (CET)

Emelie Thomasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 21:40:28 (CET)

Kristina Hammoura

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 21:47:01 (CET)

Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Brf BoKlok Lyckotäppan 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:
2f330b2989491ba56e54d0c439a60d47e964d37462f07b432879033c1b682af7d5820d852584c96d563daea352d08a2c6d07d2b248fffe0df5b79798786e3164

Om detta kvitto

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