

# Brf Boklok Drakflygaren

Org.nr: 769635-6620

## Årsredovisning 2025

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

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

Styrelsen för Brf Boklok Drakflygaren, organisationsnummer 769635-6620, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2018.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### 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.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

På stämman deltog 12 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande	Cecilia Lundstedt
Ledamot	Oscar Salazar
Ledamot	Jens Muller
Ledamot	David Aston
Ledamot	Cihan Kilic
Suppleant	Patrik Andersson
Suppleant	Henrik Aarni

### Revisor

Auktoriserad revisor	Elvedin Music
----------------------	---------------

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Lundstedt, David Aston och Cihan Kilic samt båda suppleanterna, Patrik Andersson och Henrik Aarni. Oscar Salazar och Jens Müller omvaldes in på 2 år vid stämman som hölls den 1 juni 2025.

Klaus Karlsson omvaldes till valberedningen,

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, utöver ordinarie stämma samt en extrastämma.

### Valberedning fram till ordinarie stämma den 7 juni 2025

Klaus Karlsson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Klaus Karlsson

## Information om fastigheten

Fastighetens areal är 4 856 kvm, varav ca 2 691 kvm utgör bostadsarea.

Det finns totalt 23 radhuslägenheter i 3 huskroppar med två våningsplan. Varje lägenhet har ett kallförråd på sin upplåttna mark.

Energiklass B.

Det finns två miljöhus och en undercentral placerade på föreningens fastighet.

Föreningen disponerar 36 stycken parkeringar varav tre stycken är anpassade för handikapparkering.

Fastigheten belastas med ett officiälservitut gällande rätt för grannfastigheten att tillträda gångvägen för att underhålla och förnya fasad på byggnad belägen i gräns mot föreningens fastighet.

Föreningen har del (20%) i en gemensamhetsanläggning med ändamål kvarterspark. Parken invigdes sommaren 2023 och förvaltades fram till halvårsskiftet 2024 av Granitor. Sedan 1 juli 2024 sköts förvaltningen av Drakparkens Samfällighetsförening.

Fastighetsbeteckning: Draken 14, Malmö

Föreningens adresser:

Ahrenbergsgatan 9-39 och Elsa Anderssons gata 6-24 i Malmö

Nybyggnadsår: 2018

### Bostadslägenheter upplåttna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
5 rok	23	2 691

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning  
Avtal för hushållsätvinningsbara återfall  
Fastighetsförsäkring  
Bevakning jourtid  
Parkering

### Leverantör

Delagott Förvaltning AB  
Ragn-Sells Recycling AB & VA Syd  
Trygg Hansa  
Sydsec Bevakning AB  
Skånsk Parkering

# Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

## Teknisk status

### Årets reparationer och underhåll:

Föreningens byggnader är nyupprättade sedan 2019 och de löpande reparationerna och underhållet har bestått i att åtgärda ev. felanmälningar och anmärkningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I en av lägenheterna upptäcktes under 2025 vattenskador i båda badrummen, vilka kommer att åtgärdas av BoKlok Housing AB. Arbetet är planerat att utföras våren 2026.

## Medlemsinformation

43 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har 7 överlåtelse skett.  
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
7 medlemmar har upptagits.  
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 42

**23 bostadsrätter**

**42 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka för det här året i Brf Boklok Drakflygaren. Särskilt tack till alla medlemmar som tar det kollektiva ansvar för vårt boende, som det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening.

Samtidigt vill vi flagga för att vi gärna ser fler medlemmar som engagerar sig i styrelsen. I en liten förening som vår bygger det på att varje hushåll bidrar med något för att få ihop helheten. En del av detta kan vara att sitta något år i styrelsen. Inga förkunskaper behövs utan enbart sunt förnuft.

Det är viktigt att vi alla hjälps åt för att skapa och bibehålla en bra boendemiljö, en god gemenskap och trivsel, t ex skötsel av våra gemensamma ytor, snöröjning och halkbekämpning samt att vi sköter källsorteringen på ett korrekt sätt för att undvika merkostnader för föreningen.

Under det här året har styrelsen bland annat arrangerat kontinuerliga städdagar.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet ni gett oss!

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 078	2 102	1 669	1 477
Årsavgifter, tkr	1 794	1 794	1 430	1 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 178	- 525	- 229	- 95
Soliditet <sup>1</sup> , %	69	69	69	69
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	667	667	531	468
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 992	11 141	11 289	11 438
Skuldsättning / kvm totalyta	6 091	6 174	6 256	6 339
Räntekänslighet	16	17	21.24	24.47
Energikostnad / kvm	69	121	106	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	83	85
Sparande / kvm	112	87	113	135

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 400 000 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 620 000	503 736	- 735 830	- 525 303	<b>66 862 603</b>
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		107 640	-107 640		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-62 385	62 385		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning			- 525 303	525 303	<b>0</b>
Årets resultat				- 177 718	<b>- 177 718</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 620 000</b>	<b>548 991</b>	<b>- 1 306 388</b>	<b>- 177 718</b>	<b>66 684 885</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 306 388
Årets resultat	- 177 718
<b>Totalt</b>	<b>- 1 484 106</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	107 640
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 62 385
Balanseras i ny räkning	- 1 529 361
<b>Totalt</b>	<b>- 1 484 106</b>

Ekonomisk plan: Föreningen sätter årligen av pengar för fastighetsunderhåll, motsvarande 40 kr per kvm bostadsarea.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 078 178	2 101 898
Övriga rörelseintäkter	3	10	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 078 188</b>	<b>2 101 907</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-522 777	-533 443
Administration och förvaltning	5	-183 237	-106 389
Personalkostnader	6	-81 262	-75 416
Avskrivningar		-719 783	-719 915
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 507 059</b>	<b>-1 435 163</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>571 129</b>	<b>666 744</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 864	-1 192 100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 847</b>	<b>-1 192 047</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-177 718</b>	<b>-525 303</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-177 718</b>	<b>-525 303</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-177 718</b>	<b>-525 303</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	95 162 971	95 877 059
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	5 695
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 162 971</b>	<b>95 882 754</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 162 971</b>	<b>95 882 754</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	65 894
Övriga fordringar		393	394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 241	102 926
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 634</b>	<b>169 214</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 282 125	1 083 888
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 282 125</b>	<b>1 083 888</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 437 759</b>	<b>1 253 102</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 600 730</b>	<b>97 135 856</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Kapitaltillskott		67 620 000	67 620 000
Fond för yttre underhåll		548 991	503 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 168 991</b>	<b>68 123 736</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 306 388	-735 830
Årets resultat		-177 718	-525 303
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 484 106</b>	<b>-1 261 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 684 885</b>	<b>66 862 603</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 824 166	19 824 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 824 166</b>	<b>19 824 166</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 755 834	10 155 834
Leverantörsskulder		83 001	23 269
Övriga skulder		485	14 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 359	255 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 091 679</b>	<b>10 449 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 600 730</b>	<b>97 135 856</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	571 129	666 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	719 783	719 915
<b>Summa</b>	<b>1 290 912</b>	<b>1 386 659</b>
Erhållen ränta	17	53
Erlagd ränta	-748 864	-1 192 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>542 065</b>	<b>194 612</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	13 580	-26 340
Minskning av rörelseskulder	42 592	74 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>598 237</b>	<b>242 799</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>198 237</b>	<b>-157 201</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 083 889</b>	<b>1 241 090</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 282 126</b>	<b>1 083 889</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
IMD Installation	5	20

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 794 000	1 794 000
Hysesintäkter garage och p-platser	24 592	25 288
Debiterade vatten- och energikostnader	259 586	282 610
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 078 178</b>	<b>2 101 898</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	10	9
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

## Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	29 663	23 113
Uppvärmning	180 413	190 340
Vatten och avlopp	123 740	112 799
Sophämtning	31 482	41 430
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	14 295	0
Fastighetsskötsel	19 838	21 892
Bredband/kabel-TV	4 400	0
Fastighetsförsäkring	54 986	51 885
Reparationer	50 349	41 523
Underhåll	13 612	50 461
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>522 777</b>	<b>533 443</b>

### Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	10 328	0
Arvode ekonomisk förvaltning	30 571	28 789
Extra ekonomisk förvaltning	0	36 385
Revisionsarvode	31 756	0
Tele- och datakommunikation	4 801	8 013
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	29 325	0
Konsultarvode	61 550	0
Bankkostnader	5 241	2 918
Övriga administrativa kostnader	65	159
Övriga kostnader	9 600	30 124
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>183 237</b>	<b>106 389</b>

### Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	61 598	57 628
Sociala kostnader	19 664	17 788
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>81 262</b>	<b>75 416</b>

### Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Skattefria ränteintäkter	17	53
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17</b>	<b>53</b>

### Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	71 160 000	71 160 000
Anskaffningsvärde mark	28 490 000	28 490 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	26 188	26 188
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>99 676 188</b>	<b>99 676 188</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 797 818	- 3 084 909
Årets avskrivningar	- 715 399	- 712 909
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 513 217</b>	<b>-3 797 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 162 971</b>	<b>95 878 370</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	38 456 000	38 456 000
Taxeringsvärde mark	23 771 000	23 771 000
	<b>62 227 000</b>	<b>62 227 000</b>

<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	28 475	28 475
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>28 475</b>	<b>28 475</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 22 780	- 17 085
Årets avskrivningar	- 5 695	- 5 695
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 28 475</b>	<b>- 22 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 695</b>

#### Not 10. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
HB 932448	2026-12-01	2,400 %	9 755 834	9 755 834
HB 931356	2029-12-01	2,690 %	9 755 833	9 755 833
HB 932450	2027-12-01	2,450 %	10 068 333	10 068 333
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>29 580 000</b>	<b>29 580 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 11. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 080 000	32 080 000
<b>Summa:</b>	<b>32 080 000</b>	<b>32 080 000</b>

# Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

---

Cecilia Lundstedt  
Ordförande

---

Oscar Salazar  
Ledamot

---

Jens Muller  
Ledamot

---

David Aston  
Ledamot

---

Cihan Kilic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 15:20

**SENT BY OWNER:**

Fredrik Lönegren · 08.05.2026 14:57

**DOCUMENT ID:**

S15n6Lo0Wg

**ENVELOPE ID:**

S152TlOAWe-S15n6Lo0Wg

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf Boklok Drakflygaren.pdf  
15 pages

**SHA-512:**

1484ff2b84b55f0357c00c4908b5ae73b4a638a47b474d  
99d6ebadb365cadd4fb2493a3156ae752b9f6601d7a112  
90e83b2e21b9b4939ff2fbad534ee45cc74e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CIHAN KILIC Cihan_kilic@msn.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:00 08.05.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/19) IP: 213.113.141.1
DAVID DANIEL ASTON info@davidaston.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:25 08.05.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/20) IP: 213.113.253.37
JENS MÜLLER jens.muller@sibsolutions.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:53 08.05.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/24) IP: 212.91.132.61
EVA CECILIA LUNDSTEDT cecilia.lundstedt@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:03 12.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/10) IP: 195.60.68.13
OSCAR ANDRES SALAZAR AROS o.salazar.a@icloud.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:20 09.05.2026 06:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/21) IP: 81.225.56.246
Elvedin Music eddie@malmorr.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:20 13.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/12) IP: 78.67.20.219

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed