



Årsredovisning 2025

BoKlok Travbanan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för BoKlok Travbanan med säte i Gävle org.nr. 769638-2071 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Sättra 108:29 | 2020-11-23 | 2021 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 68 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 076 |
| 69 | P-platser | 0 |
| Totalt 137 objekt | | 4 076 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 32 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------|-----|---------|----------|--|
| Gävle Sättra GA:16 | G:A | | 68 / 128 | Körtyta, Undercentral, Stam för släck- och dagvattenanläggning, Inkommande vattenledning, Plank mot gävletravet och spillvattenledning |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------------|------------|
| Nicklas Åkerlund | Ordförande |
| Mats Blomkvist | Ledamot |
| Stefan Utby | Ledamot |
| Anders Lindberg | Ledamot |
| Dennis Alm Lindqvist | Ledamot |
| Lotta Hagstedt | Suppleant |
| Jonathan Fredriksson | Suppleant |
| Martin Björklund | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Utby, Dennis Alm, Anders Lindberg, Jonathan Fredriksson, Lotta Hagstedt och Martin Björklund.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under 2025.

Firman tecknas i förening av Nicklas Åkerlund, Anders Lindberg och Dennis Alm.

Revisorer har varit: Eddie Music vald av föreningen, revisor Malmö revision och rådgivning AB. Tove Eismar ekonom utsedd av HSB.

Valberedning har varit: Roland Norgren och Eva Bergius, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov från 2026 och framåt. Detta är något som styrelsen är medveten om och arbetar med att ta fram.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-03, varvid planen uppdaterades.

Ingen höjning av årsavgiften skedde 2025.

Vi har haft en vår- och en höststäddag där vi tillsammans gjort fint på våra gemensamma utrymmen. Fika och korvgrillning med bra uppslutning speciellt på höstdagen.

Vi har satt upp belysning på förrådet vid gaveln på hus 12 samt byggt en trapp mot travet vid samma förråd. Det nya uteförrådet har målats under sommaren.

Dagvattenbrunnar är felplacerade. Dessa kommer att åtgärdas enligt garanti (är ännu inte åtgärdat). Tujahäck är planterad mot travets gamla entré vid vår nybyggda trappa.

Vi har förlängt skötselavtalet med Mats Blomkvist samt med Gävle Travet som sköter vår snöröjning.

Vi har haft dialog med Boklok kring de punkter som ej är åtgärdade under hela året samt kring att våra element inte har fungerat under vintern.

Denna dialog fortsätter under 2026. Hösten 2026 blir det 5-års besiktning.

Boklok har påbörjat byte av spaljéer, de behöver återställa markskador när de är klara med bytet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Tätning mellan takstolarna är åtgärdat.

Boklok ska åtgärda dagvattenbrunnar under 2026 då det ej blev utfört under 2025. Planteringar åtgärdades under hösten 2025.

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2023 | I oktober förbättringsmålades delar av husen enligt garanti. I November genomfördes 2-års besiktning. |
| 2024 | Entrétak på hus 10 och 12 samt ett förråd på innergården har uppförts under året. |
| 2025 | Målning av nya förrådet. Byggnation av trappa samt belysning vid förrådet vid norra gaveln på hus 12. |

Nästa OVK ska genomföras hösten 2027.

Genomgång av lås genomförs varje år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga åtgärder planerade förutom eventuella garantijobb fram till slutet av 2026 då garantin upphör.

Vi planerar att olja våra loftgångar/entréer under 2025. Förråden ska målas.

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2026 | Oljning av entréer och loftgångar, måla förråden |

Oljningen och målningen kommer att genomföras av oss medlemmar vid ett överenskommet datum i sommar.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm | 318 | 297 | 197 | 301 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 161 | 12 295 | 12 454 | 12 614 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 161 | 12 295 | 12 454 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 13 | 14 | 16 | 18 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 171 | 162 | 158 | 183 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 910 | 910 | 759 | 697 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 91 | 85 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 992 | 997 | 892 | 800 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 050 | 4 064 | 3 569 | 3 262 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 65 | -48 | -391 | 34 | 0 |
| Soliditet, % | 68 | 68 | 67 | 67 | 0 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 107 480 000 | 0 | 0 | 107 480 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 139 887 | 0 | 100 660 | 240 547 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 107 619 887 | 0 | 100 660 | 107 720 547 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -741 147 | -47 809 | -100 660 | -889 616 |
| Årets resultat, kr | -47 809 | 47 809 | 65 419 | 65 419 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -788 956 | 0 | -35 241 | -824 197 |
| S:a eget kapital, kr | 106 830 931 | 0 | 65 419 | 106 896 350 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 280 kr samt ianspråktagande skett med 21 620 kr

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 050 147 | 4 054 381 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -5 430 | 9 603 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 044 717 | 4 063 984 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 437 513 | -1 620 835 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -83 262 | -78 191 |
| Personalkostnader | Not 6 | -167 030 | -89 154 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 210 511 | -1 196 155 |
| Summa Rörelsekostnader | | -2 898 316 | -2 984 335 |
| Rörelseresultat | | 1 146 401 | 1 079 649 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 914 | 5 124 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 091 895 | -1 132 582 |
| Summa Finansiella poster | | -1 080 981 | -1 127 459 |
| Resultat efter finansiella poster | | 65 419 | -47 809 |
| Resultat före skatt | | 65 419 | -47 809 |
| Årets resultat | | 65 419 | -47 809 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 154 703 146 | 155 913 657 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 154 703 146 | 155 913 657 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 154 703 146 | 155 913 657 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 27 | 9 151 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 1 244 902 | 1 897 749 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 158 302 | 163 315 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 403 231 | 2 070 215 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 1 000 000 | 0 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 1 000 000 | 0 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------|---------------|
| Kassa och bank | Not 11 | 250 | 55 004 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 250 | 55 004 |

Summa Omsättningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa Omsättningstillgångar | | 2 403 480 | 2 125 219 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa Tillgångar | | 157 106 626 | 158 038 877 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 107 480 000 | 107 480 000 |
| Fond för yttre underhåll | 240 547 | 139 887 |
| Summa Bundet eget kapital | 107 720 547 | 107 619 887 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -889 616 | -741 147 |
| Årets resultat | 65 419 | -47 809 |
| Summa Ansamlad förlust | -824 197 | -788 956 |

Summa Eget kapital

106 896 350 106 830 931

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 16 324 554 | 32 974 512 |
| Summa Långfristiga skulder | | 16 324 554 | 32 974 512 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 33 245 682 | 17 138 064 |
| Leverantörsskulder | | 127 703 | 429 145 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 33 450 | 146 371 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 478 888 | 519 854 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 33 885 723 | 18 233 434 |

Summa Skulder

50 210 277 51 207 946

Summa Eget kapital och skulder

157 106 626 158 038 877

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 146 401 | 1 079 649 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 210 511 | 1 196 155 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 210 511 | 1 196 155 |
| Erhållen ränta | 1 614 | 5 124 |
| Erlagd ränta | -1 090 996 | -1 138 713 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 267 529 | 1 142 215 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 5 714 | -8 594 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -456 228 | 275 539 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -450 515 | 266 945 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 817 014 | 1 409 160 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -313 225 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -313 225 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -542 340 | -650 808 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -542 340 | -650 808 |
| Årets kassaflöde | 274 674 | 445 127 |
| Likvida medel vid årets början | 1 837 683 | 1 392 556 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 112 358 | 1 837 683 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 100 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023

beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <i>Bruttoomsättning</i> | | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 557 280 | 3 557 280 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 152 572 | 153 043 |
| | Hyrer garage och parkeringsplatser | 331 600 | 331 200 |
| | Övriga primära intäkter | 23 095 | 27 258 |
| | Summa Bruttoomsättning | 4 064 547 | 4 068 781 |
| | Hyresbortfall | -14 400 | -14 400 |
| | Summa | -14 400 | -14 400 |
| | Summa Nettoomsättning | 4 050 147 | 4 054 381 |

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | -5 430 | 9 603 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | -5 430 | 9 603 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -260 901 | -425 758 |
| | Snö och halk-bekämpning | -30 850 | -52 082 |
| | Reparationer | -60 535 | -33 773 |
| | Planerat underhåll | -21 620 | -63 497 |
| | Försäkringsskador | 0 | -28 709 |
| | El | -224 291 | -217 683 |
| | Uppvärmning | -262 214 | -259 045 |
| | Vatten | -208 696 | -183 652 |
| | Sophämtning | -98 092 | -99 356 |
| | Fastighetsförsäkring | -70 317 | -65 073 |
| | Kabel-TV och bredband | -195 864 | -191 364 |
| | Övriga driftkostnader | -4 135 | -844 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 437 513 | -1 620 835 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -14 236 |
| | Administrationskostnader | -12 630 | -20 278 |
| | Extern revision | -31 375 | -33 500 |
| | Medlemsavgifter | -6 710 | -5 030 |
| | Föreningsverksamhet | -2 882 | -3 821 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -29 665 | -1 325 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -83 262 | -78 191 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -68 000 | -68 000 |
| | Övriga arvoden | -72 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | -27 030 | -21 154 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -167 030 | -89 154 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 194 850 | -1 194 850 |
| | Avskrivning på markanläggning | -15 661 | -1 305 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 210 511 | -1 196 155 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 119 485 000 | 119 485 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 313 225 | 0 |
| | Årets investeringar | 0 | 313 225 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 159 798 225 | 159 798 225 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -3 884 568 | -2 688 413 |
| | Årets avskrivningar | -1 210 511 | -1 196 155 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -5 095 079 | -3 884 568 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 154 703 146 | 155 913 657 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 58 000 000 | 55 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 16 400 000 | 13 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 74 400 000 | 68 200 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 52 065 000 | 52 065 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 52 065 000 | 52 065 000 |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 112 108 | 1 782 679 |
| | Övriga fordringar | 132 794 | 115 070 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 244 902 | 1 897 749 |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 9 300 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 149 002 | 163 315 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 158 302 | 163 315 |

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

| | | |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Bankkonto 1 | 250 | 55 004 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 250 | 55 004 |

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Danske Bank | 1,30% | 2026-12-30 | 16 487 256 | 216 936 |
| Danske Bank | 2,46% | 2075-12-30 | 16 541 490 | 216 936 |
| Danske Bank | 2,38% | 2026-12-30 | 16 541 490 | 271 170 |
| | | | 49 570 236 | 705 042 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 16 324 554 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 216 936 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 33 028 746 |
| Kortfristig del | 33 245 682 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 705 042 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 820 168 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 15 456 810 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,05% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Källskatt | 2 413 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 31 037 | 146 371 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 33 450 | 146 371 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 328 077 | 360 010 |
| Upplupna räntekostnader | 3 931 | 3 032 |
| Övriga upplupna kostnader | 146 880 | 156 812 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 478 888 | 519 854 |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Travbanan
Org.nr. 769638-2071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Travbanan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Travbanan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malmö Revision och Rådgivning AB

Elvedin Music
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BoKlok Travbanan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nicklas Åkerlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 12:34:33



Mats Blomkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:16:24



Anders Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:56:38



Stefan Utby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:02:59



Dennis Alm Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:24:05



Elvedin Eddie Music

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:30:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BoKlok Travbanan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elvedin Eddie Music

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:31:49



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.