
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening BoKlok
Luftvärnet
Org nr: 769605-2971



KALLELSE ÅRSMÖTE 12 MAJ 2026 KL. 18.00

Hej alla medlemmar!

På årsmötet träffas alla medlemmar för att få en redovisning av det gångna årets ekonomiska händelser.

Vi -alla 42 hushåll- utgör föreningen, och det är först och främst föreningens kostnader som styr våra avgifter. Det är därför viktigt att ni närvarar för att bland annat få en bättre insikt i, och förståelse för, föreningens ekonomi- det vill säga medlemmarnas (*vår!*) gemensamma ekonomi. Även tillsättning av styrelsen sker på årsmötet! **Varmt Välkomna!**

Datum: 12 Maj Tid: 18.00

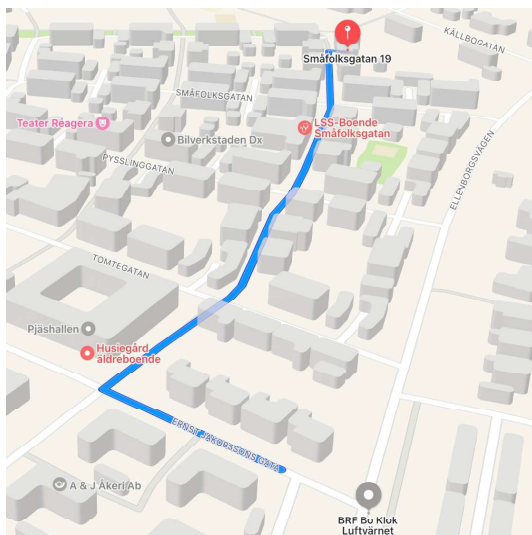
REGISTRERING KL 17.45

Plats: Boföreningen Husiegårds föreningslokal på Småfolksgatan 19

Dagordning

1. Mötet öppnas
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud, biträden.
3. Val av mötesordförande
4. Anmälan om ordförandes val av mötessekreterare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman skett på rätt tid
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden till Styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Mötet avslutas

Övrig information tas efter att det protokollförda mötet har avslutats. Ni är därefter välkomna att ställa frågor till styrelsen.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
BoKlok Luftvärnet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-28. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Till största delen beroende på lägre underhållskostnader och lägre kostnader för räntor på föreningens lån. Räntekostnaderna sjunker på grund av omsatta lån till lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 846 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luftvärnet 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Ernst Jakobssons gata 2-14 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	14
4 rum och kök	14

Total tomtarea 11 479 m²

Total bostadsarea 2 646 m²

Årets taxeringsvärde 44 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 392 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 011 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 382 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 011 tkr (382kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmeväxlare och vattenutkastare	2016
Fasader	2018
Bullerplank	2019
Balansering av VS-system	2019
Nya armaturer på parkering	2020
Kontroll och analys	2020
Trädetaljer	2023
Fortsättning projekt trädetaljer som påbörjades 2023	2024
OVK och rensning ventilation	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning loftgångar	100 000
Infästning av trappor till loftgångar	23 720
Grävt till dränering	45 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Bergström	Ordförande	2027
Sandra Hägg	Sekreterare	2026
Ana Batraneanu	Vice ordförande	2026
Marie Christiansson	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Rosengren	Suppleant	Avgick 2025-12-16

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pero Herceg		2026
Lars Liljegren		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten påverkan på ekonomin. Föreningen har under året valt att övergå till redovisningsregelverket K3 från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift var oförändrad under 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 302 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

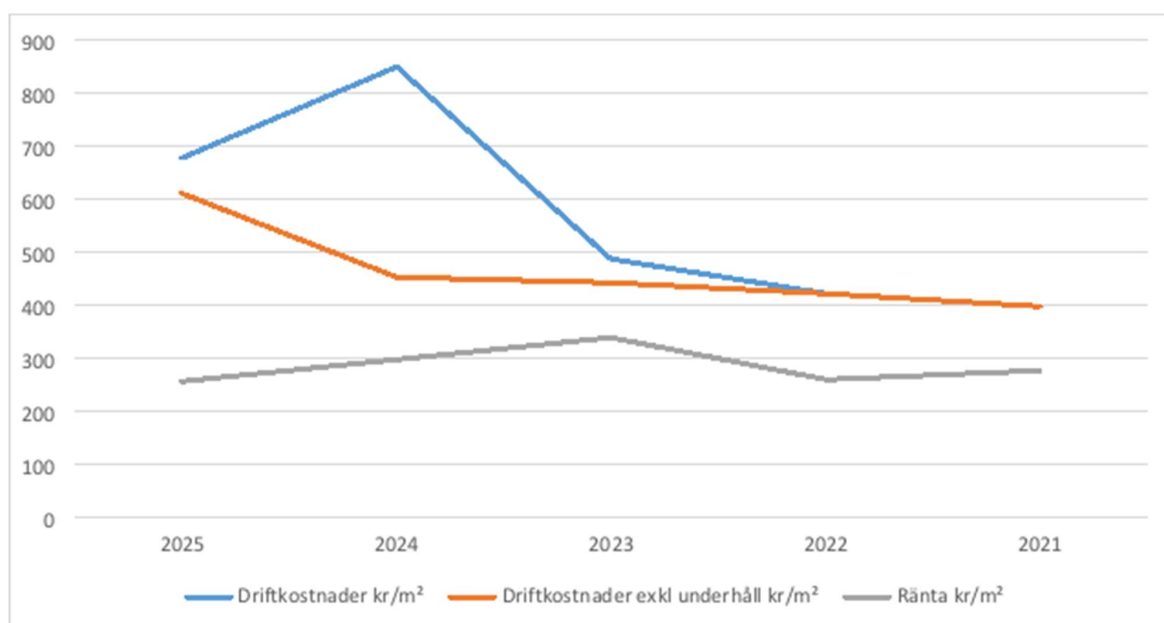
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 695	3 706	3 614	3 255	3 229
Rörelsens intäkter	3 722	3 706	3 762	3 264	3 274
Resultat efter finansiella poster*	480	-33	1 014	869	902
Årets resultat	480	-33	1 014	869	902
Resultat exkl avskrivningar	846	333	1 380	1 235	1 268
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-165	-524	523	378	411
Balansomslutning	45 114	45 270	46 007	45 634	45 262
Årets kassaflöde	202	-427	782	780	679
Soliditet %*	15	14	14	12	10
Likviditet %	61	70	62	53	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	96	99	98
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 400	1 396	1 363	1 225	1 215
Driftkostnader kr/kvm	674	849	486	420	395
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	611	452	440	420	395
Energikostnad kr/kvm*	275	250	236	217	236
Underhållsfond kr/kvm	1 675	1 320	1 405	1 128	804
Reservering till underhållsfond kr/kvm	382	324	324	324	324
Sparande kr/kvm*	384	523	568	467	479
Ränta kr/kvm	254	297	338	259	276
Skuldsättning kr/kvm*	14 226	14 467	14 708	14 949	15 185
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 226	14 467	14 708	14 949	15 185
Räntekänslighet %*	10,2	10,4	10,8	12,2	12,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 983 000	3 493 374	-12 026 274	-33 419
Disposition enl. årsstämmobeslut			-33 419	33 419
Reservering underhållsfond		1 011 168	-1 011 168	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 720	168 720	
Årets resultat				480 050
Vid årets slut	14 983 000	4 335 822	-12 902 141	480 050

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 059 693
Årets resultat	480 050
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 011 168
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 720
Summa	-12 422 091

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 422 091**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 695 214	3 705 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 624	540
Summa rörelseintäkter		3 721 838	3 706 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 783 852	-2 246 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 387	-140 343
Personalkostnader	Not 6	-325 140	-266 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 094	-366 094
Summa rörelsekostnader		-2 603 473	-3 018 926
Rörelseresultat		1 118 366	687 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 687	65 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-673 002	-785 910
Summa finansiella poster		-638 315	-720 874
Resultat efter finansiella poster		480 050	-33 419
Årets resultat		480 050	-33 419

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 139 335	40 505 428
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 139 335	40 505 428
Summa anläggningstillgångar		40 139 335	40 505 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	8 138
Övriga fordringar	Not 13	70 028	69 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	143 754	128 249
Summa kortfristiga fordringar		213 782	205 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 760 731	4 558 798
Summa kassa och bank		4 760 731	4 558 798
Summa omsättningstillgångar		4 974 513	4 764 472
Summa tillgångar		45 113 847	45 269 900



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 983 000	14 983 000
Fond för yttre underhåll	4 335 822	3 493 374
Summa bundet eget kapital	19 318 822	18 476 374
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-12 902 141	-12 026 274
Årets resultat	480 050	-33 419
Summa fritt eget kapital	-12 422 091	-12 059 693
Summa eget kapital	6 896 731	6 416 681
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 085 853
Summa långfristiga skulder	30 085 853	32 084 516
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 556 626
Leverantörsskulder	Not 17	141 590
Skatteskulder	Not 18	8 080
Övriga skulder	Not 19	-297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	425 264
Summa kortfristiga skulder	8 131 264	6 768 704
Summa eget kapital och skulder	45 113 847	45 269 900



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 118 366	687 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 094	366 094
	1 484 459	1 053 549
Erhållen ränta	1 048	65 036
Erlagd ränta	-738 741	-841 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	746 766	276 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	25 531	-56 006
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	67 512	-9 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 809	210 779
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-637 876	-637 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-637 876	-637 876
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	201 933	-427 097
Likvida medel vid årets början	4 558 798	4 985 895
Likvida medel vid årets slut	4 760 731	4 558 798



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Postboxar	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20
IMD (mätare el)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 445 008	3 445 008
Elavgifter	168 781	157 048
Kabel-tv-avgifter	91 224	91 224
Övriga ersättningar	–9 799	12 561
Summa nettoomsättning	3 695 214	3 705 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	540
Försäkringsersättningar	26 084	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 624	540

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	–168 720	–1 051 422
Reparationer	–392 381	–79 532
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–72 408	–68 460
Försäkringspremier	–54 613	–48 819
Kabel- och digital-TV	–122 069	–121 535
Snö- och halkbekämpning	–53 931	–29 005
Statuskontroll	–2 935	0
Förbrukningsinventarier	–7 886	–32 320
Vatten	–124 913	–117 793
Fastighetsel	–227 282	–227 325
Uppvärmning	–375 469	–317 207
Sophantering och återvinning	–39 870	–41 404
Trädgårdsskötsel	–141 375	–111 440
Summa driftskostnader	–1 783 852	–2 246 262

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-81 241	-78 306
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-135	-1 777
Arvode, yrkesrevisorer	-22 781	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-2 433	-14 629
Kreditupplysningar	-983	-2 119
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 760	-15 758
Representation	0	-392
Kontorsmateriel	-3 850	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Bankkostnader	-3 819	-4 235
Övriga externa kostnader	-885	0
Summa övriga externa kostnader	-128 387	-140 343

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-181 350	-190 500
Sammanträdesarvoden	-19 700	-20 250
Arvode till övriga	-57 600	0
Sociala kostnader	-66 490	-55 478
Summa personalkostnader	-325 140	-266 228

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-337 390	-337 390
Avskrivning Markanläggningar	-28 704	-28 704
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-366 094	-366 094

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 639	63 724
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	307	66
Övriga ränteintäkter	741	1 246
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 687	65 036

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-672 992	-785 452
Övriga räntekostnader	-10	-458
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-673 002	-785 910

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 081 000	39 081 000
Mark	6 619 000	6 619 000
Tillkommande utgifter	84 000	84 000
Markanläggning	574 075	574 075
	46 358 075	46 358 075
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 358 075	46 358 075

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 338 087	-5 000 697
Tillkommande utgifter	-84 000	-84 000
Markanläggningar	-430 560	-401 857
	-5 852 647	-5 486 553

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-337 390	-337 390
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-28 704	-28 704
	-366 094	-366 094

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 218 741	-5 852 647
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	33 405 524	33 742 914
Mark	6 619 000	6 619 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	114 811	143 515

Taxeringsvärden

Bostäder	44 200 000	44 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	44 600 000	44 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 600 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Postboxar	35 625	35 625
	35 625	35 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 625	35 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Postboxar	-35 625	-35 625
	-35 625	-35 625
Årets avskrivningar		
Postboxar	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Postboxar	-35 625	-35 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 625	-35 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Postboxar	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	444	8 582
Kundfordringar	-444	-444
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	8 138

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 153	61 412
Fordringar hos leverantörer	7 875	7 875
Summa övriga fordringar	70 028	69 287

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 639	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 182	54 613
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 337	1 697
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 596	30 506
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	41 433
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 754	128 249

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 068 622	2 068 622
Transaktionskonto	2 692 109	2 490 176
Summa kassa och bank	4 760 731	4 558 798

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 642 479	38 280 355
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-582 876	-556 140
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 973 750	-5 639 699
Långfristig skuld vid årets slut	30 085 853	32 084 516

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,96%	2026-04-24	7 028 750,00	0,00	55 000,00	6 973 750,00
SWEDBANK	1,02%	2027-10-25	7 302 120,00	0,00	100 000,00	7 202 120,00
SWEDBANK	2,68%	2027-10-25	7 431 816,00	0,00	20 000,00	7 411 816,00
SWEDBANK	2,70%	2028-10-25	5 639 699,00	0,00	81 736,00	5 557 963,00
SWEDBANK	1,41%	2029-12-20	4 770 000,00	0,00	300 000,00	4 470 000,00
SWEDBANK	1,37%	2031-01-24	6 107 970,00	0,00	81 140,00	6 026 830,00
Summa			38 280 355,00	0,00	637 876,00	37 642 479,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 7 556 626 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 582 876 kr löpande amortering och resterande 6 973 750 kr för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 30 085 853 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 34 453 099 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	390 203	344 628
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-248 613	-228 773
Summa leverantörsskulder	141 590	115 855

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 080	4 132
Summa skatteskulder	8 080	4 132

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-297	12 812
Summa övriga skulder	-297	12 812

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	25 251	90 990
Upplupna driftskostnader	4 410	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 038
Upplupna elkostnader	23 210	24 415
Upplupna vattenavgifter	31 082	30 843
Upplupna värmekostnader	47 938	45 555
Upplupna kostnader för renhållning	5 693	6 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 265
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 680	233 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 264	440 066

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 502 200	42 502 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-10

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christin Bergström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Hägg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ana Batraneanu,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Christiansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 0922211555757664148

Dokument

Årsredovisning Bo Klok Luftvärnet 2025
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-04-28 13:25:46 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)
Färdigställt 2026-04-28 17:53:08 CEST (+0200)

Initierare

Leyla Sangin (LS)
Riksbyggen
leyla.x.sangin@riksbyggen.se

Signerare

Christin Bergström (CB) Brf BoKlok Luftvärnet Signerade 2026-04-28 13:40:14 CEST (+0200)	Sandra Hägg (SH) Brf BoKlok Luftvärnet Signerade 2026-04-28 13:34:08 CEST (+0200)
Ana Batraneanu (AB) Brf BoKlok Luftvärnet Signerade 2026-04-28 13:29:36 CEST (+0200)	Marie Christiansson (MC) Brf BoKlok Luftvärnet Signerade 2026-04-28 16:22:19 CEST (+0200)
Håkan Ekstrand (HE) Faktor AB hakan.ekstrand@faktor.se Signerade 2026-04-28 17:53:08 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bo Klok Luftvärnet

Org.nr 769605-2971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Luftvärnet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-06 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Luftvärnet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-28 15:51:58 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 8751d78a-717b-463b-9d7e-8f9a5fa328d3

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

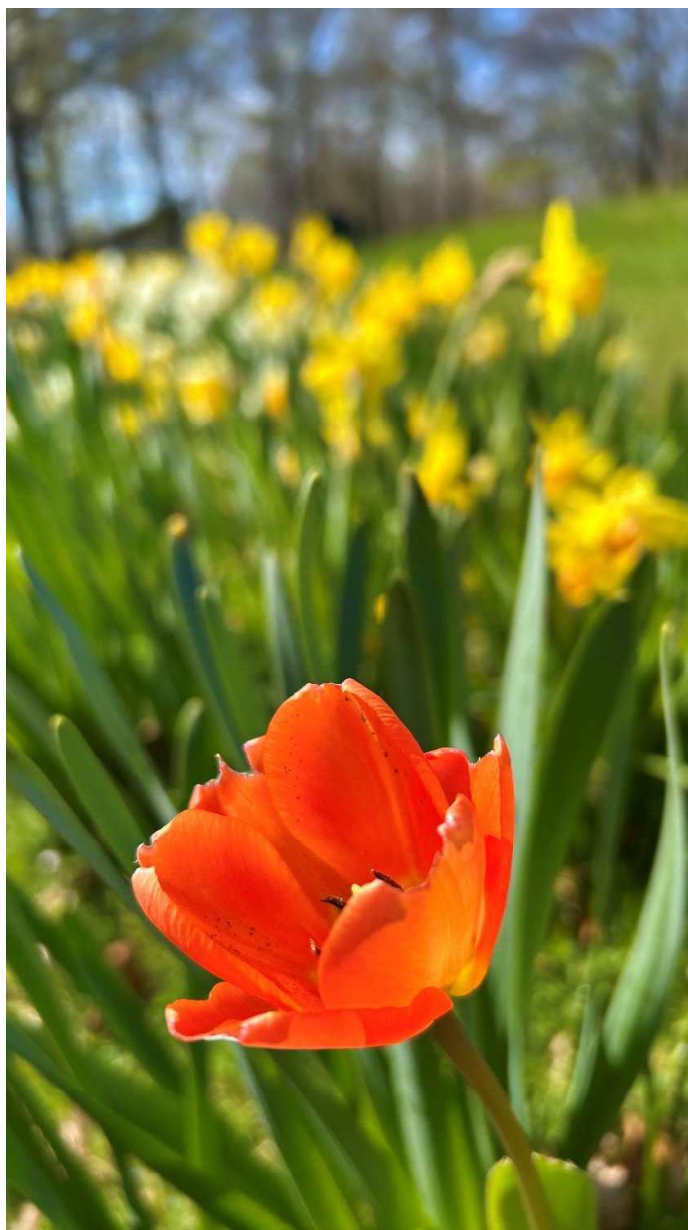
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening BoKlok Luftvärnet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening BoKlok Luftvärnet i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

