

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet
769640-3760
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-25 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adress är Cyklogatan 23, 27 och 33-37.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Snorkeln 1 i Malmö kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Lägenheternas totalyta är 3 221 m². Föreningen består av 49 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Andreas Jansson	Ordförande
Fredrik Lundgren	Ordinarie ledamot
Markus Maga	Ordinarie ledamot
Ingela Ståhl	Ordinarie ledamot
Vivian Mach	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB	Autoriserad revisor
--	---------------------

Valberedning

Valberedningen har sedan 2025-05-22 bestått av Niklas Enqvist.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Per 2025-01-01 höjdes årsavgiften med 10%. Per 2026-01-01 planeras en avgiftshöjning om 10%.

Underhållsåtgärder

Sedan föreningen startade har följande underhållsåtgärder genomförts:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2024	Införskaffat och delat ut filter till FTX-aggregat
Dörrar trapphus	2024	Årlig service
Ventilation	2025	Införskaffat och delat ut filter till FTX-aggregat
Oljning	2025	Trätrall, avbärartrall och sandlåda
Service ytterdörrar	2025	Periodiskt underhåll

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2026	Obligatorisk ventilationskontroll, Q2
Ventilation	2026	Införskaffa och delat ut filter till FTX-aggregat
Oljning	2026	Fasader mot loftgångar, Q3
Service yttedörrar	2026	Periodiskt underhåll

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 49
Överlåtelse under året: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

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

Styrelsen har ordet

Föreningen är nu inne på sitt tredje år.

Det innebär bl.a. att 2-års besiktningen, och åtgärderna från den, genomfördes under hösten.

Föreningen bildades och våra bostäder blev klara samtidigt som det blev en avkyllning av bostadsmarknaden. Det har lett till att vi har många bostäder som ligger ute till försäljning och flera som har haft sina bostäder uthyrda i andra hand. I skrivande stund, februari 2026, är 14% av våra bostäder utlagda till försäljning och ytterligare 10% är uthyrda i andra hand. Dessutom har BoKlok kvar två visningsbostäder hos oss, vilket är 4% till.

Detta leder till merarbete för styrelsen men också ökade kostnader för föreningen.

Det riskerar också att minska engagemanget för föreningen, både vad gäller styrelsearbetet och valberedning, såväl som gemensamma underhållsarbeten och aktiviteter.

Så vi hoppas att ni alla som bor här känner för att hjälpa till på något sätt.

Vi siktar på att kunna genomföra minst en gårdsdag under våren med lite enklare arbetsuppgifter och gemensam grillning.

Flera av föreningens avtal och lån var förhandlade fram av den byggande styrelsen, dvs. innan vi själva tog över. Nu håller de på att löpa ut och vi i styrelsen ser över dem och försöker förhandla fram de bästa villkoren för föreningen.

I stort sett följer detta den ekonomiska planen som togs fram innan inflyttningen, t.ex. när det gäller höjningen av medlemsavgiften.

Det finns också en underhållsplan framtagen och utifrån den så oljades vårt gemensamma trätrall in under 2025.

Under 2026 kommer en OVK, obligatorisk ventilationskontroll, att genomföras. Och det planeras också att olja in panelen vid loftgångarna i 35:an och 37:an. Dessutom kommer filter att köpas in till alla bostäder och bytas i samband med OVK.

Med det så önskar vi i styrelsen er andra ett fint år och uppmanar er att höra av er till oss om ni har synpunkter eller frågor.

/Styrelsen, februari 2026

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 069,1	2 846,5	563,6
Resultat efter finansiella poster	-686,1	-733,1	-95,7
Soliditet (%)	72,5	72,3	71,3
Likviditet (%)	9	19	20
Balansomslutning	164 813,7	166 234,4	169 533,1
Eget kapital	119 505,1	120 191,2	120 924,3
Total låneskuld (tkr)	44 310	44 670	45 030
Underhållsfond (tkr)	290	145	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	929	864	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 756	13 868	13 980
Sparande per kvm (kr/kvm)	181	139	31
Räntekänslighet (%)	14,8	16,0	19,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	162	39
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,4	97,8	89,7

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 3 221 m² bostäder.

* 2023: Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott och ett negativt kassaflöde. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 10% per 2026-01-01 för att täcka det negativa kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 020 000	144 945	-240 637	-733 063	120 191 245
Disposition av föregående års resultat:		144 945	-878 008	733 063	0
Årets resultat				-686 111	-686 111
Belopp vid årets utgång	121 020 000	289 890	-1 118 645	-686 111	119 505 134

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 118 646
årets förlust	-686 111
	-1 804 757

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	144 945
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-102 632
i ny räkning överföres	-1 847 070
	-1 804 757

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 069 111	2 846 536
Övriga rörelseintäkter		21 971	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 091 082	2 846 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-693 371	-658 399
Övriga externa kostnader	4	-584 993	-481 430
Personalkostnader	5	-63 319	-46 993
Avskrivningar		-1 180 000	-1 180 000
Summa rörelsekostnader		-2 521 683	-2 366 822
Rörelseresultat		569 399	479 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		552	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 256 062	-1 212 803
Summa finansiella poster		-1 255 510	-1 212 777
Resultat efter finansiella poster		-686 111	-733 063
Resultat före skatt		-686 111	-733 063
Årets resultat		-686 111	-733 063

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	163 443 333	164 623 333
Summa materiella anläggningstillgångar		163 443 333	164 623 333
Summa anläggningstillgångar		163 443 333	164 623 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 787	174 219
Övriga fordringar		1 020	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	156 548	157 407
Summa kortfristiga fordringar		187 355	331 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 182 968	1 279 392
Summa kassa och bank		1 182 968	1 279 392
Summa omsättningstillgångar		1 370 323	1 611 021
SUMMA TILLGÅNGAR		164 813 656	166 234 354

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

121 020 000

121 020 000

Reservfond

289 890

144 945

Summa bundet eget kapital

121 309 890

121 164 945

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 118 646

-240 637

Årets resultat

-686 111

-733 063

Summa fritt eget kapital

-1 804 757

-973 700

Summa eget kapital

119 505 133

120 191 245

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

29 299 520

44 309 520

Summa långfristiga skulder

29 299 520

44 309 520

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

15 010 000

360 240

Leverantörsskulder

183 247

104 081

Skatteskulder

0

3 966

Övriga skulder

80 566

54 772

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

735 190

1 210 530

Summa kortfristiga skulder

16 009 003

1 733 589

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

164 813 656

166 234 354

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	569 399	479 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 180 000	1 180 000
Erhållen ränta	552	26
Erlagd ränta	-1 256 062	-1 328 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	493 889	331 516

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	144 833	1 130 436
Förändring av kortfristiga skulder	-374 906	-2 089 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 816	-628 026

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-360 240	-360 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 240	-360 240

Årets kassaflöde

-96 424 **-988 266**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 279 392	2 267 658
Likvida medel vid årets slut	1 182 968	1 279 392

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 528 777	2 298 887
Hyresintäkter förråd	30 684	24 200
Vatten	24 747	20 892
Uppvärmning vatten	84 360	80 599
El	255 653	285 335
Media	98 490	97 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 648	13 322
Övriga intäkter	56 723	26 280
	3 091 082	2 846 535

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	78 178	75 006
El	272 266	255 944
Värme	149 896	138 535
Vatten och avlopp	129 686	128 796
Sophämtning	63 345	60 118
	693 371	658 399

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer	20 766	20 346
Planerat underhåll	88 813	0
Media	98 716	134 124
Förvaltningskostnader	159 485	144 071
Revisionsarvode	31 414	29 573
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 584	19 197
Övriga kostnader	175 215	134 119
	584 993	481 430

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0
	0	0
Arvoden	49 047	36 649
Arbetsgivaravgifter	14 272	10 344
Totala personalkostnader	63 319	46 993

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 000 000	118 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 000 000	118 000 000
Ingående avskrivningar	-1 376 667	-196 667
Årets avskrivningar	-1 180 000	-1 180 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 556 667	-1 376 667
Utgående redovisat värde	115 443 333	116 623 333
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	11 900 000	11 900 000
	68 900 000	68 900 000
Bokfört värde byggnader	115 443 333	116 623 333
Bokfört värde mark	48 000 000	48 000 000
	163 443 333	164 623 333

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 233	31 651
Förutbetalda IMD	62 434	64 610
Övriga förutbetalda kostnader	60 880	61 147
	156 547	157 408

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
Stadshypotek*	4,53	2026-10-30	14 769 840	120 080
Stadshypotek	2,77	2027-10-30	14 769 840	120 080
Stadshypotek	4,42	2028-10-30	14 769 840	120 080
			44 309 520	360 240
Kortfristig del av långfristig skuld			15 010 000	

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: 42 508 320

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda ränteersättningar	211 680	694 504
Förutbetalda intäkter	200 606	146 389
Upplupna räntekostnader	288 503	290 850
Övriga upplupna kostnader	34 400	78 789
	735 189	1 210 532

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 030 000	45 030 000
	45 030 000	45 030 000

Årsredovisningen beslutades den 12 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Jansson
Ordförande

Fredrik Lundgren

Markus Maga

Ingela Ståhl

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

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF BOKLOK VATTENTORNET 769640-3760 Sverige

BRF BOKLOK VATTENTORNET 769640-3760 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-12 14:10:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Andreas Samuel Jansson

Andreas Jansson
andreas.jan@outlook.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 109.228.135.150

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-12 19:57:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK LUNDGREN

Fredrik Lundgren
fredrik89an@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.226.242.155

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-12 14:21:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARKUS MAGA

Markus Maga
markus@maga.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.24.234

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-12 15:41:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGELA STÅHL

Ingela Ståhl
ingela_stahl@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.69.193.10

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-13 10:00:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BOEL HANSSON

Boel Hansson

boel.hansson@se.gt.com

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 194.14.78.10