

Bostadsrättsföreningen

Boklok Koordinaten

Org.nr: 769638-6106

Årsredovisning 2025

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Koordinaten, 769638-6106, med säte i Höör, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 48 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Gräslöken 2 i Höör kommun.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-04 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Rut Sloberg
Ledamot	Tomas Ekeblad
Ledamot	Ingrid Helander Rapp
Ledamot	Oscar Camp
Ledamot	Anton Bernevik
Suppleant	Anna Johansson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firma tecknas försutom styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i föreningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gräslöken 2 i Höör Kommun med därpå 3 uppförda huskroppar med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2021. Fastigheternas adress är Koriandervägen 11 A-D, 13 A-E, 15 A-F .

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	20
3 rok	16
4 rok	12
Summa	48

Total tomtarea:	4445	kvm
Total bostadsarea:	3272	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3272	kvm
- varav hyresrättsarea:		kvm
Total lokalarea:		kvm
Total garagearea:		kvm

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	PS Profilstäd
Avfallshantering	Mellanskånes Renhållning AB
Elavtal	Kraftringen, Öresundskraft
Mätning El/Vatten/Värme	Lund Science
Serviceavtal hissar	Kone AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 96 tkr (65 tkr) och inga planerade underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-11-25 av Planima. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-03-20 Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Styrelsens ord

Vi har under året haft 1 årsmöte + medlemsmöte

Vi har även haft 10 styrelsemöten

Det har varit strul med värmen i vissa lägenheter under året och pipande ljud från ledningarna i kulvertarna som kommer att åtgärdas snarast.

Vi har amorterat av 600 000 kr på ett de tre lånen vi har, utöver de 400 000 kr vi amorterar på de befintliga lånen.

Vi har haft två städdagar en på våren och en på hösten.

Vi har haft ute firman Rentokil för att sätta fällor då vi fått råttor som sprungit på altanerna.

Golvet i miljöhuset har blivit målat och skall nu vara mer lättskött än tidigare.

Vi har fått bidrag på 28 000 kr från naturvårdsverket för laddstationerna vi installerat.

Styrelsen har muntligt godkänt att grannarna på Koriandervägen 9 får för dräneringsarbetet på sin tomt, med hjälp av grävmaskin arbeta från vår tomt. Skriftligt avtal kommer att skrivas innan arbetet påbörjas hos grannarna på Koriandervägen 9.

Medlemsinformation

67 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelser skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 68

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-07-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten . Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för varmvatten och el.
Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 911	2 767	2 669	2 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 312	- 114	- 172	142
Sparande kr/ kvm	188	246	229	
Soliditet, %	65	65	65	65
Årsavgift/kvm	873	829	799	715
Energikostnad kr/kvm	212	158	139	
Räntekostnad kr/kvm	344	310	307	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	11 571	11 877	11 999	12 121
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 571	11 877	11 999	
Skuldkvot	13	14	14.1	
Räntekänslighet	13	14	16.7	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	97	97	94	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA . Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar , tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 950 000	294 480	- 323 767	- 114 245
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-114 245	114 245
Avsättning till underhållsfond		147 200	-147 200	
Årets resultat				-312 184
Vid årets slut	73 950 000	441 680	- 585 212	- 312 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 585 212
Årets resultat	- 312 184
Totalt	- 897 396

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	190 000
Balanseras i ny räkning	- 1 087 396
Totalt	- 897 396

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 910 939

2 767 347

Övriga rörelseintäkter

40 027

39 042

Summa rörelseintäkter

2 950 966

2 806 389

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-1 146 538

-945 107

Personalkostnader

-68 195

-58 511

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-926 946

-919 200

Summa rörelsekostnader

-2 141 679

-1 922 818

RÖRELSERESULTAT

809 287

883 571

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 703

15 536

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 126 174

-1 013 352

Summa finansiella poster

-1 121 471

-997 816

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-312 184

-114 245

RESULTAT FÖRE SKATT

-312 184

-114 245

ÅRETS RESULTAT

-312 184

-114 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	110 443 986	111 416 616
Summa materiella anläggningstillgångar		110 443 986	111 416 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 443 986	111 416 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		535 555	507 453
Övriga fordringar		27 728	5 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 605	71 624
Summa kortfristiga fordringar		665 888	584 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 316 829	1 698 471
Summa kassa och bank		1 316 829	1 698 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 982 717	2 282 985
SUMMA TILLGÅNGAR		112 426 703	113 699 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 950 000	73 950 000
Underhållsfond		441 680	294 480
Summa bundet eget kapital		74 391 680	74 244 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-585 212	-323 767
Årets resultat		-312 184	-114 245
Summa fritt eget kapital		-897 396	-438 012
SUMMA EGET KAPITAL		73 494 284	73 806 468
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	5 , 6	12 687 300	25 641 000
Summa långfristiga skulder		12 687 300	25 641 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 687 300	25 641 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	5 , 6	25 174 200	13 220 100
Förskott från kunder		6 549	4 014
Leverantörsskulder		204 218	257 674
Övriga skulder		4 299	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		855 853	770 345
Summa kortfristiga skulder		26 245 119	14 252 133
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 245 119	14 252 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 426 703	113 699 601

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	809 287	883 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	926 946	919 200
Summa	1 736 233	1 802 771
Erhållen ränta	4 703	15 536
Erlagd ränta	-1 126 174	-1 013 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	614 762	804 955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-81 373	22 021
Minskning av rörelseskulder	38 887	-32 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 276	794 671
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp markanläggning	0	-84 416
Bidrag NV	45 683	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 683	-84 416
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-999 600	-399 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-999 600	-399 600
Årets kassaflöde	-381 641	310 655
Likvida medel vid årets början	1 698 470	1 387 816
Likvida medel vid årets slut	1 316 829	1 698 470

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Markanläggning - Laddstolpar	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 577 294	2 478 167
Intäkter el och värme	279 744	233 671
P-platser	53 897	55 500
Öresavrundning	4	9
	2 910 939	2 767 347
Totalt årsavgifter och hyror	2 910 939	2 767 347

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	431 771	315 108
Vatten och avlopp	261 395	201 770
Renhållning	76 448	88 344
Städning	24 960	25 920
Hiss	43 018	31 221
Reparation och underhåll fastighet	96 340	64 571
Snöröjning	13 688	20 744
Försäkring	58 818	52 044
Fastighetsskötsel	667	23 692
Fastighetsskatt	0	-21 945
Utemiljö	1 380	5 830
Programvaror	27 644	26 928
Revisionskostnader	9 000	8 750
Redovisningstjänster	54 384	52 248
Pant & Överlåtelse	15 591	14 056
Föreningsavgifter	6 090	6 090
Bankavgifter	4 533	3 331
Övrigt	20 810	26 406
	1 146 538	945 107
Totalt övriga externa kostnader	1 146 538	945 107

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	113 860 000	113 860 000
Markanläggningar	84 416	0
Årets anskaffning markanläggningar	-45 684	84 416
Utgående anskaffningsvärden	113 898 732	113 944 416
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 527 800	- 1 608 600
Årets avskrivning på byggnader	- 919 200	- 919 200
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 746	- 0
Utgående avskrivningar	-3 454 746	-2 527 800
Utgående redovisat värde	110 443 986	111 416 616
<i>Varav</i>		
Byggnader	88 473 000	89 392 200
Mark	21 940 000	21 940 000
Markanläggningar	30 986	84 416

Not 5. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-05	2,85 %	12 220 500	12 953 700
Handelsbanken	2027-03-01	1,93 %	12 820 500	12 953 700
Handelsbanken	2026-03-01	4,13 %	12 820 500	12 953 700
Summa skulder till kreditinstitut			37 861 500	38 861 100
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 174 200	-13 220 100
			12 687 300	25 641 000

I samband med att ett lån skrevs om så amorterade man extra om 600 000 kr.

Not 6. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 960 000	39 960 000
Summa:	39 960 000	39 960 000

Underskrifter

Höör enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-20

Rut Sloberg
Ordförande

Tomas Ekeblad
Ledamot

Ingrid Helander Rapp
Ledamot

Oscar Camp
Ledamot

Anton Bernevik
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 februari 2026



Brf BoKlok Koordinaten År 2025.pdf

(93757 byte)
SHA-512: 47975c343e9c5cbdb538b44df9e18be52e75c
ca8b81a440318ec3073b10ffe48c7bab8283ffaabb1d59
6eeadf876e75f7d11a9430cb78b586866505277238fc3

Underskrifter

2026-02-06 10:31:09 (CET)



Håkan Filip Anton Bernevik

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-09 19:17:30 (CET)



Ingrid Eva Kristina Helander Rapp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-14 14:13:07 (CET)



Oscar Camp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-06 15:50:22 (CET)



Rut Linnéa Sloberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-06 15:04:19 (CET)



Thomas Ekeblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-19 11:00:28 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf BoKlok Koordinaten År 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1a8f0cee27ff5f143defb0e1d86ff5ba40d3d914c99cdf8827e7ead45463d5b90b4e8ecdb5bbe05792060548bb51f3042bcfeac2b5627832f5c2891ecd953a5



Om detta kvitto

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