

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Linhagen
Org nr: 769627-8600

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Linhagen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-23.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrberga 1:350 i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	10
4 rum och kök	10

Total bostadsarea 2 040 m²

Årets taxeringsvärde 30 763 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 032 000 kr

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 13 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020. Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 60 kr/kvm.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Liljegren	Ordförande	2026
Gunilla Weber	Ledamot	2025
Olle Hallgren	Ledamot	2026
Christina Hollander	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Kjell Andersson	Suppleant	2025
Helena Schiller	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Wärenfeldt	Extern revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Edquist	2025

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 verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 709 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 549	1 495	1 500	1 501	1 506
Resultat efter finansiella poster	85	142	195	146	178
Soliditet %	62	61	61	60	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	753	730	730	730	730
Energikostnad kr/kvm	146	146	127	122	117
Sparande kr/kvm	286	302	319	295	310
Skuldsättning kr/kvm	9 522	9 929	10 042	10 154	10 267
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 522	9 929	10 042	10 154	10 267
Räntekänslighet %	12,6	13,6	13,8	13,9	14,1

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	29 750 000	877 838	1 021 158	141 898
Disposition enl. årsstämmobeslut			141 898	-141 898
Reservering underhållsfond		122 400	-122 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 279	30 279	
Årets resultat				85 236
Vid årets slut	29 750 000	969 959	1 070 935	85 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 163 056
Årets resultat	85 236
Årets fondreservering enligt stadgarna	-122 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 279
Summa	1 156 172

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 156 172**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 548 607	1 494 837
Övriga rörelseintäkter		29 480	19 155
Summa rörelseintäkter		1 578 087	1 513 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-568 305	-559 460
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 537	-86 132
Personalkostnader	Not 5	-38 152	-38 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-468 093	-462 215
Summa rörelsekostnader		-1 178 087	-1 145 960
Rörelseresultat		400 000	368 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 832	47 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 596	-273 612
Summa finansiella poster		-314 764	-226 133
Resultat efter finansiella poster		85 236	141 898
Årets resultat		85 236	141 898



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	49 199 262	49 653 776
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	125 826	68 658
Summa materiella anläggningstillgångar		49 325 088	49 722 435
Summa anläggningstillgångar		49 325 088	49 722 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		114 057	43 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	70 755	56 124
Summa kortfristiga fordringar		184 813	99 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 028 343	2 422 530
Summa kassa och bank		2 028 343	2 422 530
Summa omsättningstillgångar		2 213 155	2 521 944
Summa tillgångar		51 538 243	52 244 379



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	29 750 000	29 750 000	
Fond för yttre underhåll	969 959	877 838	
Summa bundet eget kapital	30 719 959	30 627 838	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 070 935	1 021 158	
Årets resultat	85 236	141 898	
Summa fritt eget kapital	1 156 172	1 163 056	
Summa eget kapital	31 876 131	31 790 894	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 595 000	10 825 000
Summa långfristiga skulder		10 595 000	10 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 830 000	9 430 000
Leverantörsskulder		18 061	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	219 051	198 484
Summa kortfristiga skulder		9 067 112	9 628 484
Summa eget kapital och skulder		51 538 243	52 244 379



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	400 000	368 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	468 093	462 215
	868 094	830 246
Erhållen ränta	43 277	47 479
Erlagd ränta	-357 090	-247 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	554 280	630 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-77 842	75 376
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	30 122	-1 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 560	703 780
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-70 746	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 746	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-830 000	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-830 000	-230 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-394 186	473 780
Likvida medel vid årets början	2 422 530	1 948 750
Likvida medel vid årets slut	2 028 343	2 422 530
Kassa och Bank BR	2 028 343	2 422 530



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	102
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 446 760	1 400 040
Kabel-tv-avgifter	89 640	89 640
Övriga ersättningar	12 207	5 157
Summa nettoomsättning	1 548 607	1 494 837

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-30 279	-11 825
Reparationer	-13 001	-14 702
Försäkringspremier	-45 569	-41 889
Kabel- och digital-TV	-89 640	-90 114
Obligatoriska besiktningar	0	-2 125
Snö- och halkbekämpning	-11 747	-22 200
Förbrukningsinventarier	-18 437	-23 391
Vatten	-68 697	-64 560
Fastighetsel	-59 794	-47 715
Uppvärmning	-170 120	-185 299
Sophantering och återvinning	-56 882	-55 640
Förvaltningsarvode drift	-4 139	0
Summa driftskostnader	-568 305	-559 460

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-56 795	-59 541
IT-kostnader	-2 525	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 100	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 700	0
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 086	-5 156
Representation	-2 574	-2 193
Bankkostnader	-3 258	-3 000
Övriga externa kostnader	0	-1 243
Summa övriga externa kostnader	-103 537	-86 132

Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-8 152	-8 153
Summa personalkostnader	-38 152	-38 153

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 080 000	44 080 000
Byggnadsinventarier	8 770 000	8 770 000
Markanläggning	274 293	274 293
	53 124 293	53 124 293
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 124 293	53 124 293

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 415 658	-2 974 858
Markanläggningar	-54 859	-41 144
	-3 470 517	-3 016 002

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-440 800	-440 800
Årets avskrivning markanläggningar	-13 715	-13 715
	-454 515	-454 515

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 925 032 **-3 470 517**

Restvärde enligt plan vid årets slut

49 199 262 **49 653 776**

Varav

Byggnader	40 223 542	40 664 342
Mark	8 770 000	8 770 000
Markanläggningar	205 720	219 434

Taxeringsvärden

Bostäder	30 763 000	31 032 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

30 763 000 **31 032 000**

varav byggnader 27 000 000 27 000 000

varav mark 3 763 000 4 032 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	73 000	73 000
Installationer	77 000	77 000
	150 000	150 000
Årets anskaffningar		
Installationer	70 746	0
	70 746	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 746	150 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-73 000	-73 000
Installationer	-8 342	-642
	-81 342	-73 642
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 579	-7 700
	-13 579	-7 700
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-73 000	-73 000
Installationer	-21 921	-8 342
	-94 921	-81 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 826	68 658
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	125 826	68 658

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 556	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 567	33 714
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 223	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 410	22 410
	70 755	56 124

Not 9 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 055 717	1 783 294
Transaktionskonto	972 626	639 236
	2 028 343	2 422 530

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	19 425 000	20 255 000
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 830 000	-9 430 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 595 000	10 825 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,84%	2025-09-28	4 600 000,00	600 000,00	4 000 000,00
SWEDBANK	3,56%	2025-09-28	4 600 000,00	0,00	4 600 000,00
SWEDBANK	1,28%	2027-01-25	11 055 000,00	230 000,00	10 825 000,00
Summa			20 255 000,00	830 000,00	19 425 000,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. De redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 230 000 kr årligen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	66 203	57 697
Upplupna elkostnader	4 993	0
Upplupna vattenavgifter	6 154	6 062
Upplupna värmekostnader	8 162	7 047
Upplupna kostnader för renhållning	4 790	0
Upplupna revisionsarvoden	15 800	11 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 948	115 978
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 051	198 484

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	23 100 000	23 100 000

Not Ställda säkerheter

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har fått beviljat bidrag på 70 345,70 kr från Naturvårdsverket för installation av laddningspunkter för elfordon.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-12.

Linköping, datum enligt digital signering

Lars Liljegen

Gunilla Weber

Christina Hollander

Olle Hallgren

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Borevision

Niclas Wärenfeldt
Extern revisor



Bostadsrättsföreningen BoKlok Linhagen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Linhagen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563185472

Dokument

Brf BoKlok Linhagen Årsredovisning 2025-08-31
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-11-25 10:54:12 CET (+0100) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2025-12-02 10:51:39 CET (+0100)

Initierare

Malin Lind (ML)
Riksbyggen
malin.lind@riksbyggen.se

Signerare

Christina Hollander (CH)
kicki.hollander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA HOLLANDER"
Signerade 2025-11-25 12:45:29 CET (+0100)

Gunilla Weber (GW)
gunilla.weber@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EBBA ANNA GUNILLA WEBER"
Signerade 2025-11-25 11:22:15 CET (+0100)

Lars Liljegren (LL)
lars@liljegren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Richard Fredrik Liljegren"
Signerade 2025-11-25 18:26:28 CET (+0100)

Olle Hallgren (OH)
ollehallgren00@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle
Hallgren"
Signerade 2025-11-27 16:24:21 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563185472

Niclas Wärenfeldt (NW)

niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"

Signerade 2025-12-02 10:51:39 CET (+0100)

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>

