

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok
Eklunden
Org nr: 769628-8724

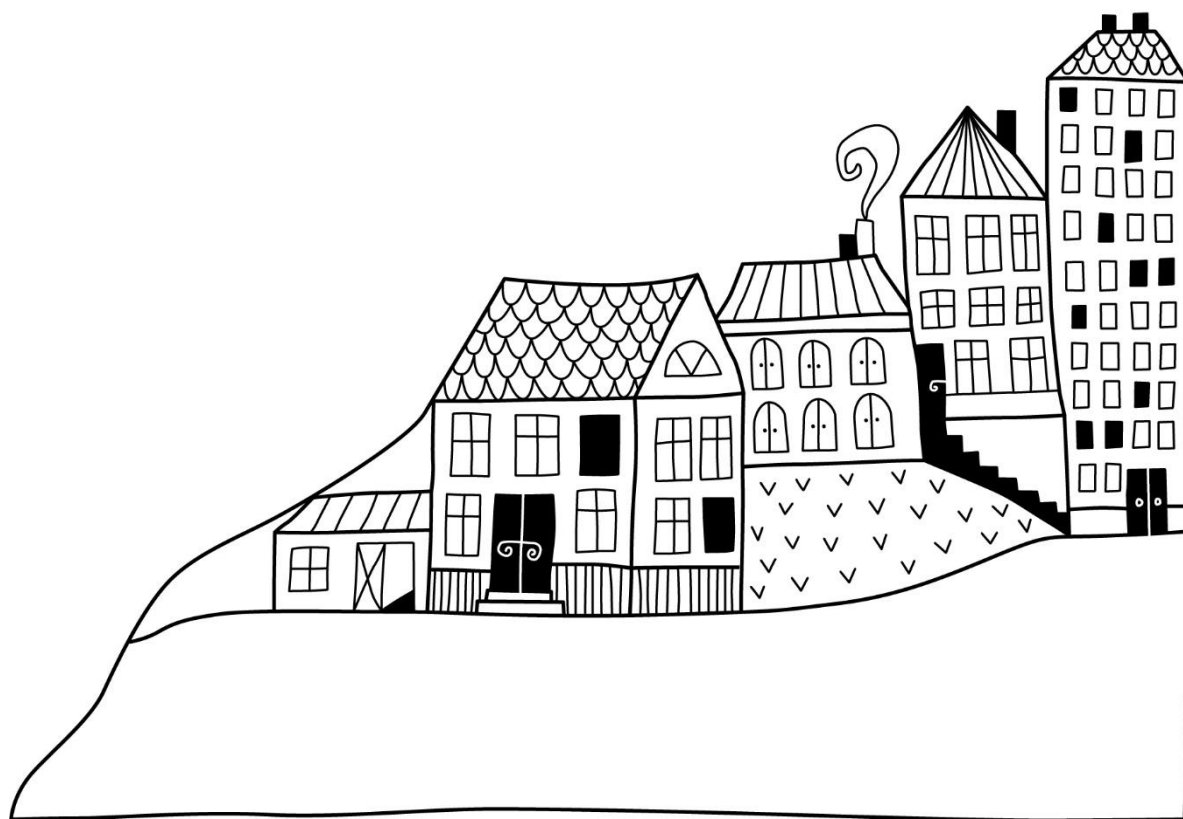
2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Eklunden 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 2014-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14.

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrberga 1:366 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 22 lägenheter i radhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Fågelbärsvägen 1-43 i Sturefors.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	22

Total bostadsarea 2 376 m²

Årets taxeringsvärde 46 948 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 948 000 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 7 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Planerat underhåll	År
Målning av fasader	2026/2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Sixmar	Ordförande	2026
Ivan Zarkov	Ledamot	2026
Emelie Lindström	Ledamot	2026
Thomas Nord	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Dahlberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	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 verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 5% 2025-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 684 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 637	1 578	1 441	1 339	1 312
Resultat efter finansiella poster	-47	36	11	89	89
Soliditet %	60	59	59	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	684	662	602	560	549
Energikostnad kr/kvm	2	3	3	3	2
Sparande kr/kvm	203	236	225	258	258
Skuldsättning kr/kvm	10 642	10 747	10 852	10 958	11 063
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 642	10 747	10 852	10 958	11 063
Räntekänslighet %	15,6	16,2	18,0	19,6	20,1

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 för föreningen ingår gemensam el. Medlemmarna har egna abonnemang avseende hushållsel, värme och vatten.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör under året en förlust, främst beroende på högre räntekostnader än föregående år. Räntekostnaderna är även högre än budgeterat. Dock har föreningen ett fortsatt positivt kassaflöde och även ett bra sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 900 000	1 091 000	-361 579	36 488
Disposition enl. årsstämmobeslut			36 488	-36 488
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Årets resultat				-47 469
Vid årets slut	36 900 000	1 291 000	-525 091	-47 469

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-325 091
Årets resultat	-47 469
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Summa	-572 560

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 572 560**

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	1 636 829	1 577 879
Övriga rörelseintäkter		3 355	171
Summa rörelseintäkter		1 640 184	1 578 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-270 098	-271 410
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 465	-82 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-529 100	-524 100
Summa rörelsekostnader		-885 663	-877 888
Rörelseresultat		754 521	700 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	1 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 129	-665 584
Summa finansiella poster		-801 990	-663 675
Resultat efter finansiella poster		-47 469	36 488
Årets resultat		-47 469	36 488



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	60 474 725	60 998 825
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	32 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 507 225	60 998 825
Summa anläggningstillgångar		60 507 225	60 998 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38	30
Övriga fordringar		12 602	12 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	54 482	47 652
Summa kortfristiga fordringar		67 122	60 276
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 615 559	2 403 654
Summa kassa och bank		2 615 559	2 403 654
Summa omsättningstillgångar		2 682 681	2 463 930
Summa tillgångar		63 189 906	63 462 755



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 900 000	36 900 000	
Fond för yttre underhåll	1 291 000	1 091 000	
Summa bundet eget kapital	38 191 000	37 991 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-525 091	-361 579	
Årets resultat	-47 469	36 488	
Summa fritt eget kapital	-572 560	-325 091	
Summa eget kapital	37 618 440	37 665 909	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	19 567 590	17 985 180
Summa långfristiga skulder		19 567 590	17 985 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	5 717 590	7 550 000
Leverantörsskulder		1 764	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	284 523	261 666
Summa kortfristiga skulder		6 003 877	7 811 666
Summa eget kapital och skulder		63 189 906	63 462 755



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	754 521	700 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	529 100	524 100
	1 283 621	1 224 263
Erhållen ränta	139	1 909
Erlagd ränta	-778 173	-643 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 587	582 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 846	-4 706
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	665	9 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 406	587 399
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-37 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	211 906	337 399
Likvida medel vid årets början	2 403 654	2 066 255
Likvida medel vid årets slut	2 615 559	2 403 654
Kassa och Bank BR	2 615 559	2 403 654



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	100
Inventarier	Linjär	5

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	1 625 888	1 573 462
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 941	4 417
Summa nettoomsättning	1 636 829	1 577 879

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Reparationer	-7 021	-1 450
Försäkringspremier	-51 411	-47 841
Kabel- och digital-TV	-73 327	-73 326
Serviceavtal	-26 950	-28 792
Obligatoriska besiktningar	-7 376	0
Snö- och halkbekämpning	-23 750	-18 858
Förbrukningsinventarier	-8 044	-15 128
Fastighetsel	-5 886	-6 467
Sophantering och återvinning	-64 335	-67 774
Förvaltningsarvode drift	-1 998	-11 774
Summa driftskostnader	-270 098	-271 410

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-56 795	-60 854
Lokalkostnader	-620	-600
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-850	-800
Kreditupplysningar	-2 550	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 839	-5 969
Bankkostnader	-2 811	-2 381
Övriga externa kostnader	0	-525
Summa övriga externa kostnader	-86 465	-82 378

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-524 100	-524 100
Avskrivning Installationer	-5 000	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-529 100	-524 100

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	52 410 000	52 410 000
Mark	13 000 000	13 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 410 000	65 410 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 411 175	-3 887 075
	-4 411 175	-3 887 075
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-524 100	-524 100
	-524 100	-524 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 935 275	-4 411 175
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 474 725	60 998 825
Varav		
Byggnader	47 474 725	47 998 825
Mark	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden		
Småhus	46 948 000	46 948 000
Totalt taxeringsvärde	46 948 000	46 948 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 646 000</i>	<i>30 646 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 302 000</i>	<i>16 302 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier	37 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 500	0
Årets avskrivningar		
Inventarier	-5 000	0
	-5 000	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-5 000	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 500	0
Varav		
Inventarier	32 500	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 928	29 320
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 223	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 332	18 332
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 482	47 652



Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	25 285 180	25 535 180
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 717 590	-7 550 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 567 590	17 985 180

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	5 717 590,00	125 000,00	5 592 590,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2026-03-30	5 717 590,00	125 000,00	5 592 590,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2029-03-30	7 300 000,00	0,00	7 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2028-03-30	6 800 000,00	0,00	6 800 000,00
Summa			25 535 180,00	250 000,00	25 285 180,00

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Det redovisas som kortfristig men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långsiktig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 250 000 kr årligen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	145 526	121 570
Upplupna elkostnader	314	0
Upplupna kostnader för renhållning	5 501	5 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 182	134 559
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 523	261 666

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	28 510 000	28 510 000

Not Ställda säkerheter

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-11

Linköping, datum enligt digital signering

Jimmy Sixmar

Thomas Nord

Ivan Zarkov

Emelie Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



Bostadsrättsföreningen BoKlok Eklunden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Eklunden 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 09222115557566801487

Dokument

BoKlok Eklunden - Årsredovisning 2025-08-31
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-01-09 11:26:03 CET (+0100) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2026-01-14 09:26:12 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Jimmy Sixmar (JS)
jimmy.sixmar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jimmy Mattias Sixmar"
Signerade 2026-01-13 14:20:56 CET (+0100)

Emelie Lindström (EL)
jensen.emelie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emelie Helena Ulrika Lindström"
Signerade 2026-01-09 11:52:30 CET (+0100)

Ivan Zarkov (IZ)
ivan.zarkov@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan
Simon Michel Zarkov"
Signerade 2026-01-09 11:59:34 CET (+0100)

Thomas Nord (TN)
thomas.p.nord@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Peter Nord"
Signerade 2026-01-09 12:57:24 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566801487

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2026-01-14 09:26:12 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>

