



ÅRSREDOVISNING

1/1 2025 – 31/12 2025

**BRF
BO KLOK
KAPELLMÄSTAREN**



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Kapellmästaren med säte i Malmö org.nr. 769605-2989 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kapellmästaren 6	2000-01-28	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 992
Totalt 36 objekt		1 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Höglund	Ordförande	2017-05-01
Hans Eric Lundgren	Ledamot	2015-06-17
Emma Holmström	Ledamot	2022-05-09
Henrik Ahlqvist	Suppleant	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Hans Lundgren och Emma Holmström samt suppleanten Henrik Ahlqvist..

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Eric Lundgren, Marie Höglund, Henrik Ahlqvist och Emma Holmström.

Revisorer har varit: Anette Ivheden vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Åsa Johansson (sammanställande) och Andrea Szabo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 11 st medlemmar, inga med fullmakt röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheten färdigställdes 2001 och några väsentliga om- eller tillbyggnader har inte gjorts. De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten och föreningen.

- Sedan tidigare finns ett avtal med HSB om en fastighets- och trygghetsjour.
- Installation av styr- och reglersystem från Kabona AB, numera Nordomatic, (optimering av värme) - avtalet dock avslutat 2021. I samband med detta installerades individuella elmätare (ännu ej i drift). – 2014.
- Underhållsplan i samarbete med HSB – 2015.
- Obligatorisk ventilationskontroll – 2016.
- Trädgårds- och snöröjningsavtal med Mark-Lek-Beskärning AB (MLB) – 2016.
- Underhåll och målning av fönster och balkongdörrar, inkl nya tätningsslistor. Bekämpning av alger på fasad. Infästningar på taken för att förhindra framtida läckage. Målning och oljning av loftgångar – 2016.
- Brandskyddsavtal med HSB – 2016.
- Borttagning av växter och träd som planterats för nära husen, och riskerade att rota sig in under byggnaderna och skada dessa – 2017.
- Asfaltering av grusvägen samt montering av låsbara stolpar – 2017.
- Spolning av samtliga brunnar utomhus, inkl brunnarna som hör till stuprännorna – 2017.
- Målning av samtliga förråds- och ytterdörrar, samt dörrarna till miljöhusen – 2017.
- Högttryckstvätt av samtliga plattor på gemensamma gårdar – 2017.
- Tömning av samtliga gemensamma förråd – 2017.
- Montering av nya lampor med rörelsesensorer på miljöhusens tak – 2017.
- Bekämpning alger på fasad (slutlig) – 2018
- Uppfräschning av gårdarna med nya plattor istället för grus- 2018
- Reparation av trädetaljer på balkonger och loftgångar som börjat ruttna -2019.
- Ommålning av alla trädetaljer på balkonger och loftgångar, inkl dörrfoder, balkonggolvsplattor samt vissa väggar på miljöhus och förråd. Även algbehandling av golven loftgångarna – 2020.
- Algtvätt norrläge förråd Solistgatan 8 och 10 – 2020.
- Comhem dragit nya ledningar till tv Solistgatan 8 och 10 – 2020.
- Avloppsspolning 5 lägenheter - 2020, övriga görs 2021.
- Ommålning och reparation av trädetaljer samtliga förråd och miljöhus -2021
- Obligatorisk ventilationskontroll – 2021
- Ny värmeanläggning och justering av denna. Nytt reglersystem för värmen (Kabona avslutat) som förvaltas av HSB – 2021
- Spolning av samtliga dagvattenbrunnar och samtliga avlopp i lägenheterna – 2021
- Montering av brandsläckare på varje förrådshus – 2021

- Inga underhållsåtgärder utförda under 2022.
- Ytterbelysning på hus och stolpe bytta till modern och energisnål LED-belysning. Lampa monterad över anslagstavlan och rörelsesensor och nya starkare och energisnålare lampor monterade i miljöhuset – 2023
- Rost i loftgångar, entréer och uteplatser pga saltning är åtgärdat – 2024
- Nya plåtdörrar miljöhus – 2024
- Fasaderna är tvättade och behandlade mot alger (grön beläggning) – 2024
- Spolning av samtliga dagvattenbrunnar och samtliga avlopp i lägenheterna – 2025
- Statuskontroll samtliga fastigheter inför underhållsplanering - 2025
- Montering av skyltar på miljöhusen - 2025

Gemensamma aktiviteter

Under året har vi inte haft någon gemensam aktivitet utöver årsstämma. Eftersom vi är en liten förening eftersträvar styrelsen normalt en trevlig gemenskap och hälsar alla nya och gamla medlemmar välkomna till detta arrangemang. Det är ett bra sätt att lära känna styrelsen och andra medlemmar och därigenom bidra till en trevlig gemenskap. Styrelsen välkomnar initiativ från medlemmarna om någon till exempel vill planera en gemensam grillning eller kräftskiva, då vi uppskattar detta.

Underhållsåtgärder

Under året har vi gjort avloppsspolning av dagvattensbrunnar och avlopp i lägenheterna. Vi har också gjort en statuskontroll av samtliga fastigheter inför underhållsplanering. I statuskontrollen framkom det att under 2027 kommer vi att göra en stor underhållsåtgärd med målning av samtliga fasader och fönster samt reparation av balkonger och loftgångar.

Stadgeenlig besiktning

Den stadgeenlige fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2025-12-17 och vid besiktningen framkom att inga nya akuta åtgärder behöver göras. Fastigheten och trädgårdarna är i fint skick. Medlemmarna håller god ordning på gårdarna och altanerna. Vi noterade att elzonerna i de gemensamma förråden inte alltid respekteras. Det är viktigt pga brandrisken att elzonerna hålls fria från möbler och annat material. Vi har märkt ut dem med gul/grå tejp på golven så att ni kan se var gränsen går. Buskagen på parkeringen behöver åtgärdas men vi kommer inte att prioritera det i nuläget.

Underhållsplanen

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste 5 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder (observera att 2026 och framåt bara är planering, och kan komma att ändras)

2026 (381 kkr)

- Takfläktar , byte Ø 500 mm, 0.1 m³/s - 181 kkr
- Genomgång av samtliga balkonger och reparation av ruttna träplankor. Detta ligger separat från underhållsplanen och beräknas till ca 200 kkr.

2027 (4539 kkr)

- OVK-besiktning, F-system, lägenheter, inkl filterinsats
- Rensning vantkanaler, F-system, lägenheter/lokal
- Målning lägenhetsdörrar utvändigt
- Målning samtliga fönster och balkongdörrar utvändigt
- Målning trädetaljer balkonger, balkongplatta, taksprång, loftgång, pelare, elcentraler, samt ev utbyte trä
- Målning slätputs samtliga fasader samt byggställning

2028 (82 kkr)

- Fasadvätt, putsfasad (kommer inte att göras men ligger i UH-planen).
- Betongmarksten, justering 10% av bruttoytan.
- Avloppsledning, rensningar, nät och mark per lgh

2029 (486 kkr)

- Målning förråd och miljöhus

2030 (153 kkr)

- Eventuellt byte av träplank mot Orkestergatan
- Underhåll asfalterad gång
- Rensning av alla brunnar utomhus

Styrelsens slutord

Vi är en liten, trivsamt förening med en ordnad ekonomi, och i våra månadsavgifter ingår både parkeringsplats och el vilket är ganska ovanligt. Vi trivs att bo här och vi uppskattar våra medlemmar och den miljö vi har omkring oss. Vi önskar att alla drar sitt strå till stacken genom att till exempel:

- Säga till när något går sönder.
- Se till att sopsortera enligt de behållare som finns och hålla snyggt och rent i miljöhusen. Sopor som tappas på golvet vill vi att ni plockar upp och lägger rätt. Gör vi detta noggrant så får vi billigare sophämtning!
- Själva köra elektriska prylar och möbler till återvinningscentralen, de hör inte hemma i miljöhusen.
- Säga till sina grannar i god tid när det är fest så att folk har en chans att åka hemifrån.
- Hjälpas åt att hålla rent på gården genom att sopa upp och kratta, då MLB enbart hanterar grönytor.
- Gärna ta initiativ till föreningsaktiviteter såsom grillning, kräftskiva, julglögg etc. Vi hinner inte alltid själva, och vi uppskattar hjälpen och det sociala sammanhanget.

Det finns säkert mer man kan göra, det är bara att kontakta oss (brf.boklok.kapellmastaren@gmail.com). Vår förening präglas av en omtanke om våra hus, vår mark och våra medlemmar och vi önskar sprida det till medlemmarna då det är viktigt för oss. Alla medlemmar äger gemensamt föreningen, och därför gagnar det allas ekonomi om vi tar hänsyn och hjälps åt. Vi tackar för förtroendet att ta hand om styrelsearbetet och driva föreningen på ett förtjänstfullt sätt.

Varma hälsningar,
Styrelsen för 2025

Marie, Hans, Emma och Henrik

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	266	383	316	337
Skuldsättning, kr/kvm	9 946	10 047	10 147	10 217	10 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 946	10 047	10 147	10 217	10 289
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	361	337	309	359	314
Årsavgifter, kr/kvm	1 237	1 237	1 208	1 124	1 119
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	95	93	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 239	1 247	1 267	1 206	1 135
Nettoomsättning, tkr	2 468	2 473	2 407	2 239	2 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	68	-702	330	362	-1 082
Soliditet, %	23	25	25	24	22

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 851 200	0	0	5 851 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	90 968	90 968
S:a bundet eget kapital, kr	5 851 200	0	90 968	5 942 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	933 352	-701 555	-90 968	140 829
Årets resultat, kr	-701 555	701 555	67 674	67 674
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	231 797	0	-23 294	208 503
S:a eget kapital, kr	6 082 997	0	67 674	6 150 671

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 032 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	231 979
Årets resultat, kr	67 674
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	208 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	208 685

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 468 097	2 473 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 490
Summa Rörelseintäkter		2 468 097	2 484 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 246 915	-2 228 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 034	-93 372
Personalkostnader	Not 6	-59 338	-67 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-229 477	-229 477
Summa Rörelsekostnader		-1 730 763	-2 619 716
Rörelseresultat		737 334	-134 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 334	34 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 994	-601 510
Summa Finansiella poster		-669 660	-566 646
Resultat efter finansiella poster		67 674	-701 554
Resultat före skatt		67 674	-701 554
Årets resultat		67 674	-701 554

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	24 200 340	24 429 817
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 200 340	24 429 817
Summa Anläggningstillgångar		24 200 340	24 429 817

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		852	1 464
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	796 861	1 126 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 063	1 125
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		832 776	1 129 470

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 332 776	2 129 470

Summa Tillgångar		26 533 117	26 559 288
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 851 200	5 851 200
Fond för yttre underhåll	90 968	0
Summa Bundet eget kapital	5 942 168	5 851 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	140 829	933 352
Årets resultat	67 674	-701 555
Summa Fritt eget kapital	208 503	231 797

Summa Eget kapital

6 150 671 6 082 996

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 679 116	13 676 384
Summa Långfristiga skulder		16 679 116	13 676 384

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 133 545	6 336 277
Leverantörsskulder		123 717	57 458
Skatteskulder		8 783	7 076
Övriga kortfristiga skulder		3 452	1 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	433 834	397 408
Summa Kortfristiga skulder		3 703 330	6 799 907

Summa Skulder

20 382 446 20 476 291

Summa Eget kapital och skulder

26 533 117 26 559 288

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	737 334	-134 908
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	229 477	229 477
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	229 477	229 477
Erhållen ränta	24 101	34 906
Erlagd ränta	-683 754	-604 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	307 159	-475 447
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 230	23 544
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	94 915	-110 733
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	59 684	-87 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 843	-562 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	166 843	-762 636
Likvida medel vid årets början	2 116 769	2 879 405
Likvida medel vid årets slut	2 283 612	2 116 769

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 463 264	2 463 264
	Övriga primära intäkter	4 833	10 054
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 468 097	2 473 318
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 468 097	2 473 318
I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband			
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	11 490
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	11 490
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-186 643	-179 883
	Snö och halk-bekämpning	-42 306	-37 716
	Reparationer	-30 362	-57 399
	Planerat underhåll	-42 032	-1 002 069
	Försäkringsskador	0	-2 949
	El	-277 224	-259 728
	Uppvärmning	-287 795	-266 252
	Vatten	-154 354	-145 579
	Sophämtning	-31 867	-40 511
	Fastighetsförsäkring	-65 833	-76 695
	Kabel-TV och bredband	-51 799	-84 920
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 948	-58 680
	Övriga driftkostnader	-14 752	-16 498
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 246 915	-2 228 879

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-71 155	-32 776
	Extern revision	-18 900	-18 350
	Konsultkostnader	-62 500	0
	Föreningsverksamhet	-1 529	-1 740
	Övriga förvaltningskostnader	-40 950	-40 506
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-195 034	-93 372
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 563	-49 940
	Övriga arvoden	0	-2 500
	Sociala avgifter	-12 775	-15 549
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 338	-67 989
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-229 477	-229 477
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-229 477	-229 477

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 500 000	26 500 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	28 900 000	28 900 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 470 183	-4 240 705
	Årets avskrivningar	-229 477	-229 477
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 699 660	-4 470 183
	Utgående redovisat värde	24 200 340	24 429 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	24 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 980 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	31 980 000	30 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 193 800	23 193 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	23 193 800	23 193 800
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	783 612	1 116 769
	Övriga fordringar	13 249	10 112
	Summa Övriga fordringar	796 861	1 126 881
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 358	1 125
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 705	0
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 063	1 125

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 000 000
Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB Bank AB	3,59%	2028-01-19
	SBAB Bank AB	2,99%	2029-05-11
	Swedbank Hypotek AB	4,1%	2026-12-22
	Swedbank Hypotek AB	4,53%	2027-09-24
		19 812 661	200 000
	Långfristig del	16 679 116	
	Nästa års amortering av långfristig skuld	83 820	
	Lån som ska konverteras inom ett år	3 049 725	
	Kortfristig del	3 133 545	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%	
	Finns swap-avtal	Nej	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	206 406	188 946
	Upplupna räntekostnader	124 365	113 125
	Övriga upplupna kostnader	103 063	95 337
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	433 834	397 408

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-02-16

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bo Klok Kapellmästaren, org.nr. 769605-2989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Kapellmästaren för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den 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. Den 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anette Ivheden
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bo Klok Kapellmästaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Höglund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:55:36



Hans Eric Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 11:02:33



Emma Holmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 13:00:29



Anette Ivheden

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 16:10:55



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:19:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bo Klok Kapellmästaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anette Ivheden

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 16:13:20



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:18:09



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.