

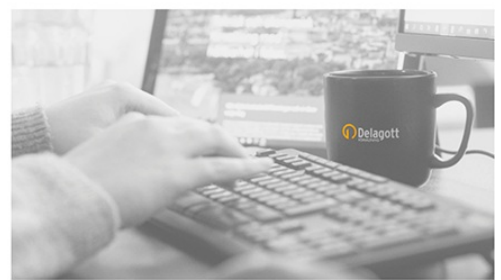
# Brf BoKlok Bangården

Org.nr: 769636-7924

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf BoKlok Bangården, organisationsnummer 769636-7924, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Bangården registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2018. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 augusti 2019. Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-02.

Ekonomisk plan registrerades år 2019-10-23.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-29.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningens säte är i Kävlinge Kommun.

### Fastighetsavgift:

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret.

### Fastighetens taxeringsuppgifter:

Taxeringsvärdet är 71 469 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 061 000 kr och markvärdet 21 408 000 kr.

Värdeår är 2020.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Försäkring

Försäkring är tecknad hos Trygg-Hansa med bl.a.

- Fullvärdesförsäkring
- Tilläggförsäkring för bostadsrättshavare
- Styrelseansvarsförsäkring

### Beskattning

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.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls den 2025-05-13.

**Styrelse**

Ledamot	Alexandra Lindh
Ledamot	Sebastian Aguilar
Ledamot	Alexander Kawczynski
Ledamot	Andreas Lindbäck
Ledamot	Robert Bystedt
Suppleant	Anders Mathiesen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft protokollförda 9 sammanträden.

**Revisor**

Auktoriserad revisor	Elvedin Music
----------------------	---------------

# Information om fastigheten

Nybyggnationen slutfördes under 2020 och inflyttning skedde från den 23 mars 2020.

Tomt:

Föreningen äger två tomter. Saltkällaren 1 (4155 kvm) och Utlastningen 1 (1971 kvm).

Fastighetsbeteckning: Saltkällaren 1 och Utlastningen 1, Kävlinge

Föreningens adresser:

Banvaktsgränd 1-9, Grindvaktsgatan 2-10, Klareraregatan 2-12, Konduktörsgatan 2-12, Resenärgatan 1-5 och Tågmästaregatan 1-17 i Kävlinge.

Nybyggnadsår: 2020

Brf Boklok Bangården innefattar 33 radhuslägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. Vardera radhuslägenhet har 117 kvm boyta (BOA), totalt 3861 kvm. Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 6 kvm på sin upplåtna mark. Inga hyresrätter eller övriga lokaler. Varje lägenhet har en egen undermätare för inkommande kallvatten.

Varje lägenhet har varsin service från kommunen. Vatten i lägenheterna värms upp med hjälp av individuell frånluftsvärmepump.

Leverantör av fiber, tv och telefoni tecknas individuellt av boende.

Tomt: Föreningen äger två tomter. Saltkällaren 1 (4155 kvm) och Utlastningen 1 (1971 kvm).

Parkeringsplatser: Finns endast möjlighet till handikapparkering på föreningens mark. Parkeringshus, där föreningen är garanterad 33 st parkeringsplatser och där medlemmar själva står för parkeringsavgift finns tillgängligt. Kontrakt upprättas mellan bostadsrättshavaren och operatören av parkeringshuset Aimo Park Sweden AB.

## Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Utöver årsavgiften tas det ut en preliminär vattenavgift på 400 kr per månad per radhus. En avstämning görs sedan efter årets slut och varje hushåll debiteras efter faktisk förbrukning.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 59.

Under året har 8 överlåtelse skett.

Antal avgående medlemmar 15 har utträtt ur föreningen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 58.

Antal tillkommande medlemmar 14 har upptagits.

**33 bostadsrätter**

**58 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 702	2 705	2 435	2 141
Årsavgifter, tkr	2 702	2 705	2 435	2 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 174	- 216	- 93	172
Soliditet <sup>1</sup> , %	63	63	63	62
Räntekänslighet, %	17	17	19	23
Skuld/kvm totalyta	11 319	11 469	11 619	12 140
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 319	11 469	11 619	12 140
Energikostnad/kvm totalyta	41	37	31	30
Sparande/kvm totalyta	202	192	223	292
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	667	667	605	529
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	96	95

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Nyckeltalsdefinition

#### Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

#### Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om –174 tkr för räkenskapsåret. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar på föreningens byggnader och anläggningstillgångar samt räntekostnader hänförliga till föreningens lån.

Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen dock ett positivt resultat om cirka 781 tkr, vilket indikerar att föreningens löpande verksamhet genererar ett stabilt överskott och att kassaflödet från den operativa verksamheten är positivt. Räntekostnaderna uppgick under året till cirka 1 413 tkr, jämfört med cirka 1 451 tkr föregående år.

Räntenivån har fortsatt en betydande påverkan på föreningens resultat. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som speglar den årliga värdeminskningen av föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Dessa kostnader innebär dock ingen faktisk utbetalning utan är en redovisningsmässig fördelning av tillgångarnas värde över deras nyttjandeperiod.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 085 000	717 519	- 256 393	- 215 551	<b>76 330 575</b>
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		173 745	-173 745		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning			- 215 551	215 551	<b>0</b>
Årets resultat				- 174 462	<b>- 174 462</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>76 085 000</b>	<b>891 264</b>	<b>- 645 689</b>	<b>- 174 462</b>	<b>76 156 113</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 645 689
Årets resultat	- 174 462
<b>Totalt</b>	<b>- 820 151</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	173 745
Balanseras i ny räkning	- 993 896
<b>Totalt</b>	<b>- 820 151</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 702 035	2 704 891
Övriga rörelseintäkter	3	988	50 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 703 023</b>	<b>2 754 891</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-338 651	-352 249
Administration och förvaltning	5	-132 683	-177 421
Personalkostnader	6	-37 416	-34 341
Avskrivningar		-955 870	-955 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 464 620</b>	<b>-1 519 881</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 238 403</b>	<b>1 235 010</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 412 877	-1 450 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 412 865</b>	<b>-1 450 561</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-174 462</b>	<b>-215 551</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-174 462</b>	<b>-215 551</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-174 462</b>	<b>-215 551</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	119 120 403	120 076 273
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 120 403</b>	<b>120 076 273</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 120 403</b>	<b>120 076 273</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 478	588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 061	50 836
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 539</b>	<b>51 424</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		995 502	755 926
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>995 502</b>	<b>755 926</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 030 041</b>	<b>807 350</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 150 444</b>	<b>120 883 623</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		76 085 000	76 085 000
Fond för yttre underhåll		891 264	717 519
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 976 264</b>	<b>76 802 519</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-645 689	-256 393
Årets resultat		-174 462	-215 551
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-820 151</b>	<b>-471 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 156 113</b>	<b>76 330 575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	29 825 592	13 511 032
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 825 592</b>	<b>13 511 032</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 878 944	30 771 592
Leverantörsskulder		29 278	22 872
Övriga skulder		0	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 517	246 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 168 739</b>	<b>31 042 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 150 444</b>	<b>120 883 623</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 238 402	1 235 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	955 870	955 870
<b>Summa</b>	<b>2 194 272</b>	<b>2 190 880</b>
Erhållen ränta	12	12
Erlagd ränta	-1 412 877	-1 450 573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>781 408</b>	<b>740 319</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	16 885	-646
Förändring av rörelseskulder	19 371	-89 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>817 664</b>	<b>650 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering lån	-578 088	-578 088
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-578 088</b>	<b>-578 088</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>239 576</b>	<b>71 912</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>755 925</b>	<b>684 013</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>995 501</b>	<b>755 925</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 100 år.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 574 005	2 574 065
Debiterade vattenkostnader	128 028	130 826
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 702 035</b>	<b>2 704 891</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	988	50 000
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>988</b>	<b>50 000</b>

## Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	17 868	16 036
Vatten och avlopp	142 340	127 483
Sophämtning	64 383	59 424
Trädgårdsskötsel	6 063	0
Fastighetsförsäkring	72 749	71 472
Övriga driftkostnader	19 095	17 940
Reparationer	16 153	59 894
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>338 651</b>	<b>352 249</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 220
Arvode ekonomisk förvaltning	49 518	48 752
Revisionsarvode	28 938	28 469
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 309	14 127
Konsultarvode	23 369	41 094
Bankkostnader	3 344	2 035
Föreningsomkostnader	971	0
Övriga kostnader	12 013	37 724
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>132 683</b>	<b>177 421</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	28 650	26 251
Sociala kostnader	8 766	8 090
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>37 416</b>	<b>34 341</b>

## Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	95 587 000	95 587 000
Anskaffningsvärde mark	28 950 000	28 950 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>124 537 000</b>	<b>124 537 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 460 727	- 3 504 857
Årets avskrivningar	- 955 870	- 955 870
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 416 597</b>	<b>-4 460 727</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 120 403</b>	<b>120 076 273</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	50 061 000	46 530 000
Taxeringsvärde mark	21 408 000	15 778 000
	<b>71 469 000</b>	<b>62 308 000</b>

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Hypotek AB 13020139139	2026-06-30	4,190 %	13 511 032	13 721 208
Danske Hypotek AB 13020167345	2028-06-30	2,690 %	14 958 488	15 168 664
Danske Hypotek AB 13020167388	2028-07-31	2,690 %	15 235 016	15 392 752
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>43 704 536</b>	<b>44 282 624</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 878 944	-30 771 592
			<b>29 825 592</b>	<b>13 511 032</b>

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristig.

## Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 502 000	48 502 000
<b>Summa:</b>	<b>48 502 000</b>	<b>48 502 000</b>

# Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

---

Alexandra Lindh

---

Sebastian Aguilar

---

Alexander Kawczynski

---

Andreas Lindbäck

---

Robert Bystedt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Malmö Revision och Rådgivning AB

---

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 08:39

**SENT BY OWNER:**

Albert Zetterberg · 08.04.2026 21:49

**DOCUMENT ID:**

ByBvWN4nbl

**ENVELOPE ID:**

r1SPWVE2We-ByBvWN4nbl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf BoKlok Bangården.pdf

14 pages

**SHA-512:**

f5fca8df0e332ba113944a2aa497e5da86162df2c3b824e  
738828067f3237a3535734bc062107ffdc9f93cebb1a337  
807c2985509995007046e38c918f06b3dc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alexandra Madeleine Lindh alexandragutheim@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:01 08.04.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/28) IP: 94.234.69.181
ROBERT KIERAN VEITCH B YSTEDT robert.bystedt@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:42 08.04.2026 22:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/07) IP: 90.129.102.112
ALEXANDER KAWCZYNSKI alexanderkawczynski@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 01:12 09.04.2026 01:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/11) IP: 113.34.254.226
SEBASTIAN AGUILAR sebastianvictoraguilar@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 06:50 09.04.2026 06:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/20) IP: 194.5.155.155
ANDREAS MARCUS LINDB ÄCK andreas.m@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:17 09.04.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/16) IP: 83.253.94.233
Elvedin Music Eddie@malmorr.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:39 09.04.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/12) IP: 78.67.20.219

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed