

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Staben

769636-8641

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf BoKlok Staben får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 40 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheten Ingenjören 13 Karlskrona kommun.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-10-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Antalet medlemmar var per 2025-12-31 56 (57) stycken.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytt filter i samtliga FTX aggregat
- Lagnig 2 ggr av ladduttag till elbilsladdarna
- Fortsatt åtgärda punkter från 2-års besiktning
- Utfört 5-års besiktning inkl. åtgärder
- Tecknat SRÖ-tjänst via Affärsverken (Styr, Regler, Övervakning)
- Installerat fiberuppkoppling av växelriktare (solceller) via SRÖ-tjänst
- Installerat fiberuppkoppling av Laddstolpar via SRÖ-tjänst
- Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har skett, 1 rond per kvartal
- Egenkontroll Solceller har skett 1 rond per månad
- Avgiftsjustering har skett med 4%. 2% 2025-01-01 och 2% 2025-07-01
- Förnyat fastighetsförsäkring för föreningen samt bostadsrättstilläggsförsäkringen för boende
- Lagt om 3 av föreningens lån en gång vardera
- Genomfört elsäkerhetskontroll
- Utfört ombyggnad av el samt installation av nytt el-skåp
- Hopslagning av tidigare två(2) El-abonnemang till ett(1) gemensamt El-abonnemang
- Hopslagning av tidigare två(2) Micro produktion abonnemang (Solceller) till ett(1) gemensamt abonnemang
- Arbetat med förebyggande åtgärder av stölder/skadegörelse genom Grannsamverkan i samarbete med övriga närliggande Brf'er och Polisen. Satt upp skyltar "Grannsamverkan"
- Översyn av dörrar till cykelrum
- Två trädgårdsdagar har genomförts, en på våren (23/4-2025) och en på hösten (1/10-2025). Under dessa dagar städades cykelskjulet, kryddträdgården iordninggjord, ogräs rensades, stora delar av fasaden borstades av från spindelavföring, all belysning på gården och lampor/skyltar tvättades av, trappan till nedre parkeringen har sopades av, gemensamma dörrar tvättades/vaxades

Styrelsen från 2025-05-20

Ordförande	Alf Toffer
Vice ordförande	Martin Gustafson
Sekreterare	Madeleine Svensson
Kassör	Magnus Hjelmér

Suppleant	Linn Björkåker
Suppleant	Lars Bergendorff
Suppleant	Petra Ryman
Suppleant	Jonathan Argarius

Revisor LR Nolér AB, Elin Viitanen, auktoriserad revisor

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio (elva) protokollförda sammanträden, ett konstituerande, en ordinarie föreningsstämma 2025-05-20, samt en extra stämma 2025-08-26 angående ombyggnation av el. Styrelsen ha beviljat fem (en) stycken lägenhetsöverlåtelse under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ingenjören 13,
Adress:	Blåportshöjden 12A-F, 14A-F, Karlskrona
Byggår:	2020
Lägenhetsfördelning:	40 lägenheter i 2 huskroppar i fyra våningsplan
Total boyta:	2 616 m ²
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning Ingenjören G:A 3 Ändamål: Park, väg och torg med andelstal 10
Mark:	Äganderätt

Lägenhetsfördelning

1 r o k	4 st á 31 m ²
2 r o k	12 st á 55 m ²
3 r o k	16 st á 72 m ²
4 r o k	8 st á 85 m ²

Parkering	23 parkeringsplatser och 2 handikapp/besök samt arrenderar 17 p-platser fram till och med 2035
-----------	---

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 395	2 338	2 206	2 168	2 108
Resultat efter finansiella poster	-199	-476	-225	135	111
Soliditet (%)	66	66	66	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	866	843	792	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 053	12 187	12 320	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 053	12 187	12 320	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	128	224	0	0
Räntekänslighet	14	15	16	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	193	182	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	94	91	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 840 000	366 000	-185 383	-476 116	62 544 501
Disposition av föregående års resultat:			-476 116	476 116	0
Avsättning fond		78 780	-78 780		0
Årets resultat				-199 121	-199 121
Belopp vid årets utgång	62 840 000	444 780	-740 279	-199 121	62 345 380

Upplysning vid förlust

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten. Föreningen har ett sparande som gör att styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Avgiftsjustering med 2% från och med januari 2025, föreningen har också höjt avgiften den 1 juli med 2%. Samt justerat upp avgiften den 1 januari 2026 med 4%.

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet :

balanserat resultat	-740 279
årets resultat	-199 121
	-939 400

behandlas så att till	
fond fastighetsunderhåll enligt stadgarna minst 30 kr/ m ² bostadsarea	78 780
i ny räkning överföres	-1 018 180
	-939 400

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 394 771	2 338 431
Övriga rörelseintäkter	4	141 560	9 583
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 536 331	2 348 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-902 241	-895 223
Övriga externa kostnader	6	-194 366	-114 308
Personalkostnader	7	-45 190	-49 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-804 080	-811 980
Summa rörelsekostnader		-1 945 877	-1 871 491
Rörelseresultat		590 454	476 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 613	16 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-801 188	-969 611
Summa finansiella poster		-789 575	-952 639
Resultat efter finansiella poster		-199 121	-476 116
Resultat före skatt		-199 121	-476 116
Årets resultat		-199 121	-476 116

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	92 503 151	93 307 231
Summa materiella anläggningstillgångar		92 503 151	93 307 231
Summa anläggningstillgångar		92 503 151	93 307 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga fordringar		52 312	77 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 309	60 855
Summa kortfristiga fordringar		121 621	140 148
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 791 937	1 380 111
Summa kassa och bank		1 791 937	1 380 111
Summa omsättningstillgångar		1 913 558	1 520 259
SUMMA TILLGÅNGAR		94 416 709	94 827 490

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 840 000	62 840 000
Fond för yttre underhåll		444 780	366 000
Summa bundet eget kapital		63 284 780	63 206 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-740 279	-185 383
Årets resultat		-199 121	-476 116
Summa fritt eget kapital		-939 400	-661 499
Summa eget kapital		62 345 380	62 544 501
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	10 905 500	0
Summa långfristiga skulder		10 905 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	20 624 500	31 880 000
Förskott från kunder		5 100	0
Leverantörsskulder		149 164	117 330
Övriga skulder		3 798	24 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	383 267	260 789
Summa kortfristiga skulder		21 165 829	32 282 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 416 709	94 827 490

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		590 454	476 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		804 080	811 980
Erhållen ränta		13 216	15 369
Erlagd ränta		-697 667	-1 096 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		710 083	207 680
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 313	-1 313
Förändring av kortfristiga fordringar		15 611	159 258
Förändring av leverantörsskulder		31 834	-124 712
Förändring av kortfristiga skulder		2 985	-14 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		761 826	226 399
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-350 000
Årets kassaflöde		411 826	-123 601
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 380 111	1 503 712
Likvida medel vid årets slut		1 791 937	1 380 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader	100 år
- Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2025	2024
Årsavgifter	2 264 906	2 205 023
Hysesintäkter bilplats	123 430	127 045
Intäkter solceller	6 435	6 363
	2 394 771	2 338 431

Not 3 Årsavgiftens fördelning

	2025	2024
Månadsavgifter	2 001 759	1 943 063
Elavgifter	169 547	165 045
TV/Bredband	93 600	96 915
	2 264 906	2 205 023

I månadsavgiften ingår värme, vatten samt renhållning.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrning	1 470	9 070
Övriga ersättningar och intäkter	140 000	500
Öresutjämning	90	13
	141 560	9 583

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	152 404	171 383
Värme	164 027	153 156
Vatten och avlopp	193 957	181 109
Renhållning	37 599	55 666
Snöröjning	3 125	12 579
Fastighetsskötsel	104 212	99 000
Reparation och underhåll	46 398	20 116
Övriga drift	9 720	14 033
Filter	29 642	29 642
Laddstolpar	2 868	0
Hiss	24 128	27 618
Fastighetsförsäkring	47 582	45 916
Bredband Affärsverken	86 580	85 005
	902 242	895 223

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revision	17 425	16 063
Övriga föreningskostnader	34 555	32 871
Ekonomisk förvaltning	62 469	59 482
Bankkostnader	5 642	2 904
Övriga främmande tjänster	74 275	0
Reparation och underhåll	0	2 988
	194 366	114 308

Not 7 Personal

	2025	2024
Arvoden , andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar	36 000	39 000
Sociala kostnader	9 190	10 980
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader	45 190	49 980

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	96 908 015	96 908 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 908 015	96 908 015
Ingående avskrivningar	-3 600 784	-2 796 704
Årets avskrivningar	-804 080	-804 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 404 864	-3 600 784
Utgående redovisat värde	92 503 151	93 307 231
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	63 800 000	63 800 000
Bokfört värde byggnader	76 003 151	76 807 231
Bokfört värde mark	16 500 000	16 500 000
	92 503 151	93 307 231

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	39 500	39 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 500	39 500
Ingående avskrivningar	-39 500	-31 600
Årets avskrivningar	0	-7 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 500	-39 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 31 530 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 905 500	0
	10 905 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 624 500	31 880 000
	20 624 500	31 880 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,95	2027-03-30	10 905 500	10 905 500
Stadshypotek	2,41	2026-12-30	10 018 000	10 218 000
Stadshypotek	2,31	2026-06-30	10 606 500	10 756 500
			31 530 000	31 880 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			29 780 000	30 130 000

Föreningen har två lån som förfaller under 2026,
Finansieringen är dock av långfristig karaktär
och lånen kommer omsättas på förfallodagen.

Not 12 Eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 180 000	34 180 000
	34 180 000	34 180 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	119 476	15 955
Förutbetalda intäkter	229 963	181 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 828	47 850
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	383 267	260 789

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Byta filter i samtliga FTX aggregat.
- Ha två trädgårdsdagar, en på våren, en på hösten.
- Fortsätta med SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete), en översyn per kvartal.
- Fortsätta med elsäkerhetskontroller, en översyn per år.
- Fortsätta med egenkontroll Solceller, en översyn per månad.
- Eventuell avgiftsjustering (beror på framtida ränteläge).
- Förnya fastighetsförsäkring för föreningen samt bostadsrättstilläggförsäkringen för boende.
- Fortsatt dialog med BoKlok (garantiärenden) i syfte att få en så säker och trevlig boendemiljö som möjligt.
- Utföra OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).
- Bygga ut staket runt parkering.
- Lägga om 2 av föreningens 3 lån.
- Förnya gruppavtal fiber.
- Teckna serviceavtal inkl. jour rörande Fjärrvärme med Affärsverken.
- Byta/teckna avtal för Hissar från KONE till ALT Hissar gällande serviceavtal, jouravtal samt trygghetslarm.
- Uppgradering av trygghetslarm för hissar från 2G till 4G.
- Arbeta med energibesparingsåtgärder.
- Höjt avgiften med 4% från och med 1 januari 2026.
- Se över o förbättra gemensamhetsytor.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-15

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Alf Toffer
Ordförande

Martin Gustafson

Madeleine Svensson

Magnus Hjelmér

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2026



Brf BoKlok Staben ÅR 2025 260223.pdf

(116556 byte)
SHA-512: 6e06b255571518129de6ff211b6b97679bd8f
01cd9bc10c4d17e6f19c9fb6695a287df81d2b27a45703
18ce1f5f3d16c746a6ca3081fbb2d491e83a8419ea290

Underskrifter

2026-02-23 22:33:11 (CET)



Alf Mikael Toffer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-23 10:54:39 (CET)



Madeleine Lisbeth Katarina Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-23 09:42:39 (CET)



Magnus Hjelmér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-23 15:10:52 (CET)



Per Martin Gustafson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 09:39:29 (CET)



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Brf BoKlok Staben ÅR 2025

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

SHA-512:
2553969e15d6389374dd4bb9a4fb1d5237a5122cc38ecbc040be6886e212b3f09432cf12e7c8b4a2fc76e06838aa7008df37474ebc99beeb1b19adc750a9d65ad



Om detta kvitto

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