

Årsredovisning för

Brf BoKlok Vadmalen

769616-5138

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Jönköping

I resultatet ingår avskrivningar med 79 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 haft följande sammansättning

Ordinarie:	Befattning
Björn Wilander	Ordförande
Veronica Nylund	Sekreterare
Stefan Svensson	Ekonomi
Stefan Adelind	Ledamot
Maria Fredriksson	Suppleant
Revisorer:	
Wallman Förvaltning AB	Ordinarie
Ann-Viol Pettersson Huskvarna	Suppleant
Valberedning:	
Anders Johansson	Sammanställande
Emil Johansson	
Ev. innehavare av handkassa	Stefan Svensson

Antal styrelsemöten 2025-01-01-2025-12-31	8 st.
Ett årsmöte	1 st.
Antal extra stämmor 2024	0 st
Hur många andrahandsuthyrningar har styrelsen godkänt under året?	0 st.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Föreningen äger fastigheten Jönköping Vadmalen 2 i Jönköping kommun. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Kungsängsvägen 14 - 72, Jönköping

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

LÄGENHETSFÖRDELNING

Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, så kallad BoKlok flerbostadshus med fem förrådsbyggnader och en källsorteringsbyggnad.

2 rum och kök à 50 m ²	10 st
3 rum och kök à 63 m ²	10 st
4 rum och kök à 76 m ²	10 st
TOTALT	30 st

Parkeringsplatser	21 st
Parkeringsplatser med laddstolpar	9 st
Gästparkeringsplatser	4 st

Total bostadsarea: 1 890 m²
Fastighetens areal: 7 127 m²

Årets taxeringsvärde: 36 200 000 kr varav byggnadsvärde 30 000 000 kr

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Svensk Redovisningstjänst i Småland AB, med kontor i Huskvarna.

Fastighetsskötseln har utförts av Tengblads Trädgård Huskvarna.

Tekniska förvaltningen har levererats av Assemblin Jönköping och Jönköpings Energi

Ett antal av föreningens medlemmar har deltagit i tre städdagar under vår/höst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårt stora lån på Handelsbanken skrevs på 5 år eftersom det är oroliga tider på kapitalmarknaden under 2025. Räntan skrevs till 3,02%.

Under året amorterade vi 469 475:- på ett av våra lån.

Radonmätning genomfördes i början av året. Svaret på mätningen var bra 20 Bq m³ mot 200 Bq m³.

Styrelsen gav ett ja till Jönköpings Energi att få gräva ner ett värmerör på vår tomt, för att få fjärrvärme till vår granne i nordöst. Vi fick 18 000:- för upplåtelsen.

Ny ruschkana köptes in till lekplatsen.

Ett av våra land med ölandstok har bytts ut mot gräs och prydnadsväxter mellan Hus C-D. Vi följer upp med ytterligare land med gräs och prydnadsväxter under 2026.

Årsmötet hölls 20 maj med 13 medlemmar av 42 st. Tyvärr dålig tillslutning av medlemmar.

En viktig fråga som styrelsen måste ta tag i:

Avskrivningar på våra fastigheter kommer att gå över från K2 till K3. Skillnaden är att inte göra en schablonmässig avskrivning utan varje komponent måste ha sin egen avskrivning.

Under 2026 kommer vi att rengöra våra tak från mossor och skräp.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande och avgående medlemmar är en (1) avgående och en (1) tillkommande person.

Föreningens medlemsantal uppgår där med på bokslutsdagen till 40 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret en (1) överlåtelse av bostadsrätt skett.

Efter godkännande av Budget 2026 beslutades att höja förenings årsavgift med 5%. Bilplats och TV/Telefoni/data omfattas inte av höjningen

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 602 627	1 563 574	1 491 720	1 491 719
Resultat efter finansiella poster	262 232	333 771	-140 601	332 308
Soliditet %	66,2	65,3	65	64,7
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	775	759	721	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	89,1	88	91	91
Skuldsättning per m ²	6 878	7 127	7 127	7 127
Sparande per m ²	208	253	214	223
Energikostnad per m ²	121	116	103	94
Räntekänslighet %	8,9	9	9	9
Gemensam elkostnad	20,8	19,5	19,5	23
Vattenkostnad	50,4	49	40	41

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	22 550 000	798 000	2 260 506	333 771
Balanseras i ny räkning			333 771	-333 771
Avsättning		60 000	-60 000	
Årets resultat				262 232
Belopp vid årets utgång	22 550 000	858 000	2 534 277	262 232

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 534 276
Årets resultat	262 232
Summa	2 796 508
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	2 736 508
Summa	2 796 508

Kommentar till dispositioner

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman att:

* till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30kr/m² boarea.

* att årets vinst balanseras i ny räkning

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 602 627	1 563 574
Övriga rörelseintäkter		41 121	67 088
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 643 748	1 630 662
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-853 643	-878 564
Personalkostnader		-56 816	-63 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-79 464	-79 464
Summa rörelsekostnader		-989 923	-1 021 436
Rörelseresultat		653 825	609 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 165	58 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-405 758	-333 496
Summa finansiella poster		-391 593	-275 455
Resultat efter finansiella poster		262 232	333 771
Resultat före skatt		262 232	333 771
Årets resultat		262 232	333 771

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 365 170	37 438 538
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 512	36 608
Summa materiella anläggningstillgångar		37 395 682	37 475 146
Summa anläggningstillgångar		37 395 682	37 475 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 132	0
Övriga fordringar		49 319	8 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 650	35 280
Summa kortfristiga fordringar		106 101	43 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 095 155	2 193 192
Summa kassa och bank		2 095 155	2 193 192
Summa omsättningstillgångar		2 201 256	2 236 554
SUMMA TILLGÅNGAR		39 596 938	39 711 700

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 550 000	22 550 000
Fond för yttre underhåll		858 000	798 000
Summa bundet eget kapital		23 408 000	23 348 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 534 276	2 260 506
Årets resultat		262 232	333 771
Summa fritt eget kapital		2 796 508	2 594 277
Summa eget kapital		26 204 508	25 942 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 000 000	13 469 475
Summa långfristiga skulder		13 000 000	13 469 475
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 890	71 297
Skatteskulder		52 776	2 750
Övriga skulder		22 173	28 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	209 591	197 457
Summa kortfristiga skulder		392 430	299 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 596 938	39 711 700

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 232	333 771
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	79 464	79 464
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 696	413 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-62 739	64 081
Ökning/minskning leverantörsskulder	36 592	17 296
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	55 889	-45 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 438	448 674
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-469 475	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 475	0
Årets kassaflöde	-98 037	448 674
Likvida medel vid årets början	2 193 192	1 744 519
Kursdifferens i likvida medel		-1
Likvida medel vid årets slut	2 095 155	2 193 192

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	500
Markanläggningar (asfaltering)	20

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	1 465 297	1 434 007
Bilplatser utan el	52 132	36 000
TV-avgifter	85 230	93 600
Öresutjämning	-33	-34
Övriga ersättningar, laddpunkter	41 121	67 088
Summa	1 643 747	1 630 661

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
El	39 278	36 905
Värme	229 296	219 733
Vatten och avlopp	95 284	92 713
Renhållning	45 834	45 610
Snöröjning	23 656	41 520
Reparation och underhåll	35 339	20 382
Underhåll av gård och park	64 485	73 403
Övriga driftskostnader	8 012	11 678
Fastighetsskatt	51 720	48 958
Fastighetsförsäkring	37 426	33 113
Bredbandskostnader	84 692	108 983
Planerat underhåll	50 616	64 309
Självrisker vid skada	8 840	
Övriga förvaltningskostnader	12 095	12 580
Redovisningstjänster	60 084	61 149
Bankkostnader	6 986	7 527
Summa	853 643	878 563

Not 4 Styrelsearvoden

<i>Kostnadsslag</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Styrelsearvoden	49 992	49 949
Sociala kostnader	11 348	13 459
Summa	61 340	63 408

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	405 758	333 496

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 577 500	38 577 500
Utgående anskaffningsvärden	38 577 500	38 577 500
Ingående avskrivningar	-1 138 962	-1 065 594
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-73 368	-73 368
Utgående avskrivningar	-1 212 330	-1 138 962
Redovisat värde	37 365 170	37 438 538

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 685	77 685
Utgående anskaffningsvärden	77 685	77 685
Ingående avskrivningar	-41 077	-34 981
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 096	-6 096
Utgående avskrivningar	-47 173	-41 077
Redovisat värde	30 512	36 608

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	13 000 000	13 469 475

Kommentar till not

Swedbank hypotek	3,02%	6 900 000
Stadshypotek	1,33%	4 000 000
Nordea	4,06%	2 100 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar: 15 950 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	34 730	26 709
Förutbetalda intäkter	136 905	132 250

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	37 956	38 498

Summa	209 591	197 457
--------------	----------------	----------------

Underskrifter

Huskvarna


Björn Wilander
Styrelseordförande

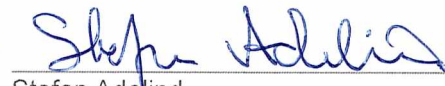
Datum


Stefan Svensson
Styrelseledamot

Datum


Veronica Nylund
Styrelseledamot

Datum


Stefan Adelind
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 260424


Marie Wallman
Revisor

WALLMAN

FÖRVALTNING

REVISIONSBERÄTTELSE:

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Vadmalen, 769616-5138.

Jag har utfört en revision av årsredovisning för Brf BoKlok Vadmalen för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpa delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31:a december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att:

- föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Huskvarna den

24/4-26


Marie Wallman



Srf Auktoriserad Redovisningskonsult

Av föreningen vald revisor