

# ÅRSREDOVISNING 2025

BRF BoKlok Fårhagen

769617-5129



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Fårhagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vänersborg Fårhagen 1	2021	Vänersborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 864 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 864 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Lindberg	Ordförande
Niclas Skoglund	Vice ordförande
Cecilia Wetterling	Ledamot
Anette Evertsson Marberg	Ledamot
Sofia Evertsson Marberg	Ledamot
Catarina Lindhé	Suppleant
Ann-Marie Olsson	Suppleant

### Valberedning

Erica Overgaard (sammankallande)

Malin Heijmel

## Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Elvedin Music Auktoriserad revisor Malmö Revision och Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Oljning entredäck och trappor

## Planerade underhåll

**2026** ● Dammbindning av golv i miljöhus, förråd och teknikrum  
Pågrusning grusade ytor

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring inkl. brf-tillägg	Länsförsäkringar Älvsborg
Snöröjning och fastighetsjour	HSB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 14,5% fr o m 250101 och lägenheternas avgift 2 höjdes med 20%.

De kraftiga höjningarna orsakas av taxebundna kostnader som vi inte kan påverka.

### Övriga uppgifter

Gemensamma städdagar med efterföljande korvgrillning genomfördes i juni och september.

Den nybildade trädgårdsgruppen har varit aktiva och bidragit till att höja trivseln i området.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 459 800	3 040 513	2 662 336	2 276 372
Resultat efter fin. poster	309 986	136 861	-85 520	271 048
Soliditet (%)	60	59	59	58
Yttre fond	1 928 850	1 305 761	660 527	-
Taxeringsvärde	59 250 000	59 596 000	58 916 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	785	685	679
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,6	98,9	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 149	12 398	12 581	12 765
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 149	12 398	12 581	12 765
Sparande / kvm totalyta, kr	346	308	235	194
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	39	35	22	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	113	98	81	64
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,20	2,12	0,70
Räntekänslighet (%)	13,57	15,79	18,26	20,17

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 152 499 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	69 220 000	-	-	69 220 000
Fond, yttre underhåll	1 305 761	-	623 089	1 928 850
Balanserat resultat	-1 120 233	136 861	-623 089	-1 606 462
Årets resultat	136 861	-136 861	309 986	309 986
<b>Eget kapital</b>	<b>69 542 388</b>	<b>0</b>	<b>309 986</b>	<b>69 852 374</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 606 462
Årets resultat	309 986
<b>Totalt</b>	<b>-1 296 476</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	660 527
Att från yttre fond i anspråk ta	-8 872
Balanseras i ny räkning	-1 948 131
	<b>-1 296 476</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 459 800	3 040 513
Övriga rörelseintäkter	3	7 304	7 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 467 104</b>	<b>3 047 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-656 362	-659 283
Övriga externa kostnader	9	-142 170	-124 250
Personalkostnader	10	-58 562	-57 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 372	-1 017 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 874 466</b>	<b>-1 857 861</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 592 638</b>	<b>1 189 839</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 640	9 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 288 292	-1 062 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 282 652</b>	<b>-1 052 979</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>309 986</b>	<b>136 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>309 986</b>	<b>136 861</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	115 461 886	116 465 830
Markanläggningar	13	32 726	36 782
Maskiner och inventarier	14	64 067	73 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 558 679</b>	<b>116 576 051</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>115 558 679</b>	<b>116 576 051</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 193	5 940
Övriga fordringar	15	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	106 820	105 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 014</b>	<b>111 612</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 514 535	1 146 420
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 514 535</b>	<b>1 146 420</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 627 549</b>	<b>1 258 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 186 228</b>	<b>117 834 083</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 220 000	69 220 000
Fond för yttre underhåll		1 928 850	1 305 761
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 148 850</b>	<b>70 525 761</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 606 462	-1 120 233
Årets resultat		309 986	136 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 296 476</b>	<b>-983 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 852 374</b>	<b>69 542 388</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 652 666	31 652 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 652 666</b>	<b>31 652 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 291 333	16 251 333
Leverantörsskulder		5 102	14 003
Övriga kortfristiga skulder		28 403	26 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	356 350	347 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 681 188</b>	<b>16 639 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 186 228</b>	<b>117 834 083</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 592 638</b>	<b>1 189 839</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 017 372	1 017 034
	<b>2 610 010</b>	<b>2 206 873</b>
Erhållen ränta	5 640	9 536
Erlagd ränta	-1 288 292	-1 062 515
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 327 358</b>	<b>1 153 895</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 402	299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 159	-37 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 328 115</b>	<b>1 116 345</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-960 000	-710 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-960 000</b>	<b>-710 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>368 115</b>	<b>406 345</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 146 420</b>	<b>740 076</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 514 535</b>	<b>1 146 420</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Fårhagen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 020 640	2 638 080
Hysesintäkter, p-platser	10 750	17 113
Vatten	66 920	56 295
El	72 768	89 976
Värme	286 272	238 608
Övriga intäkter	2 450	441
<b>Summa</b>	<b>3 459 800</b>	<b>3 040 513</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Solceller	274	359
Återbäring försäkring	7 034	6 828
Öres- och kronutjämning	-4	1
<b>Summa</b>	<b>7 304</b>	<b>7 188</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 188	58 012
Besiktning och service	12 813	30 646
Trädgårdsarbete	4 926	0
Snöskottning	17 835	24 045
<b>Summa</b>	<b>75 762</b>	<b>112 703</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	3 461
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 461</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	6 968
Ventilation	8 872	30 470
<b>Summa</b>	<b>8 872</b>	<b>37 438</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	113 864	99 203
Uppvärmning	151 723	136 710
Vatten	170 410	141 787
Sophämtning	52 466	52 472
<b>Summa</b>	<b>488 463</b>	<b>430 172</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 202	75 509
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
<b>Summa</b>	<b>83 265</b>	<b>75 509</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	19 906	19 097
Förbrukningsmaterial	11 678	1 653
Juridiska kostnader	3 125	0
Revisionsarvoden	30 625	36 000
Ekonomisk förvaltning	76 836	67 500
<b>Summa</b>	<b>142 170</b>	<b>124 250</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	43 600
Sociala avgifter	13 562	13 694
<b>Summa</b>	<b>58 562</b>	<b>57 294</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 288 269	1 062 499
Övriga räntekostnader	23	16
<b>Summa</b>	<b>1 288 292</b>	<b>1 062 515</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	119 394 000	119 394 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>119 394 000</b>	<b>119 394 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 928 170	-1 924 226
Årets avskrivning	-1 003 944	-1 003 944
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 932 114</b>	<b>-2 928 170</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>115 461 886</b>	<b>116 465 830</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 360 000	49 360 000
Taxeringsvärde mark	9 890 000	10 236 000
<b>Summa</b>	<b>59 250 000</b>	<b>59 596 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 500	40 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 500</b>	<b>40 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 718	0
Årets avskrivning	-4 056	-3 718
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 774</b>	<b>-3 718</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>32 726</b>	<b>36 782</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	93 745	93 745
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>93 745</b>	<b>93 745</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 306	-10 934
Årets avskrivning	-9 372	-9 372
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 678</b>	<b>-20 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>64 067</b>	<b>73 439</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 211	24 986
Försäkringspremier	56 174	61 476
Förvaltning	22 435	19 209
<b>Summa</b>	<b>106 820</b>	<b>105 671</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-01-14	3,60 %	16 111 333	16 221 333
SBAB	2026-01-28	3,07 %	15 291 333	15 841 333
SBAB	2027-01-28	1,59 %	15 541 333	15 841 333
<b>Summa</b>			<b>46 943 999</b>	<b>47 903 999</b>
Varav kortfristig del			15 291 333	16 251 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 393 999 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	12 698	13 828
Uppvärmning	20 537	19 105
Förutbetalda avgifter/hyror	291 835	282 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	227
Beräknat revisionsarvode	31 280	31 280
<b>Summa</b>	<b>356 350</b>	<b>347 066</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 224 000	50 224 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr o m 260101 höjs årsavgiften med 4%. Ett av föreningens lån förfaller 260128 och i samband med detta flyttas lånet från SBAB till Handelsbanken/Stadshypotek som ger förmånligare villkor. I samband med detta görs också en extra amortering om 500.000:- Avtalet med HSB löper ut 251231 och därefter har vi tecknat avtal med Spikbussen Fastighetsjour AB och Ramnebergs Fastighetsservice AB för snöröjning.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vänersborg kommun

---

Andreas Lindberg  
Ordförande

---

Niclas Skoglund  
Vice ordförande

---

Cecilia Wetterling  
Ledamot

---

Anette Evertsson Marberg  
Ledamot

---

Sofia Evertsson Marberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Malmö Revision och Rådgivning AB  
Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 10:00

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 10:07

**DOCUMENT ID:**

S1u4QLwTZI

**ENVELOPE ID:**

HkDVX8D6WI-S1u4QLwTZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Fårhagen, 769617-5129 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

6b2b6fcf31855903847eff28861516d4f764660634cd40aef9bfa3e1bdd5058773b75d717eefe5ced1b1d41a82315aacb81e41f0f426d6fea8b4edf815d2586f

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
<b>1. Anne Cecilia Maria Wetterling</b> cecilia.wetterling@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:13 23.04.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.176.195
<b>2. ANDREAS MIKAEL GUSTAV LINDBERG</b> andreas.lindberg.92@live.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:14 23.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.131
<b>3. NICLAS ARVID SKOGLUND</b> niclas.skoglund12@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:09 23.04.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.132
<b>4. ANETTE MARBERG</b> anettemari@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:57 23.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.110.16
<b>5. SOFIA E M EVERTSSON MARBERG</b> sofia.evertsson91@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:35 23.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.133.121
<b>6. Elvedin Music</b> eddie@malmorr.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:00 24.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID 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

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

## 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Fårhagen  
Org.nr. 769617-5129

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fårhagen för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Fårhagen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malmö Revision och Rådgivning AB

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 10:01

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 10:07

**DOCUMENT ID:**

Hyb\_EQUwaZg

**ENVELOPE ID:**

r1wVXlvZI-Hyb\_EQUwaZg

**DOCUMENT NAME:**

001 Revisionsbera?ttelser ISA\_Fo?reningar.pdf

3 pages

**SHA-512:**

54067d3610dde45a297ef0007b055700a9cb3b42e5862  
0208dbddd1d7d94aa85d844ae0675a4098720b1cf8cfa9  
6a35bcb76b8e83053e04bf421bb0a80571198

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvedin Music	Signed	24.04.2026 10:01	eID	Swedish BankID
eddie@malmorr.se	Authenticated	24.04.2026 10:00	Low	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



PAES  
sealed