

Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Fenix i Enköping

769610-6629



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Fenix i Enköping

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

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

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 Enköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enköping, Gånsta 2:105	2004	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 256 kvm.

Styrelsens sammansättning

Calle Nikolaus Söderberg	Ordförande
Daniel Kari Mikael Söderblad	Styrelseledamot
Ebba Ehlén	Styrelseledamot
Kevin Sköld Bergfors	Styrelseledamot
Maria Lindström	Styrelseledamot
Nina Hagen	Styrelseledamot
Sara Gulin	Styrelseledamot
Linda Dahlström	Suppleant

Valberedning

Gaby Karlström
Guy Karlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2014-2015 ● Ommålning av bostadshusen och förrådsbyggnader.

2023 ● OVK besiktning

2025 ● Ommålning av bostadshusen och förrådsbyggnader.

Planerade underhåll

2026 ● Lagning av vattenläckor

Avtal med leverantörer

Fastighetsunderhåll HSB Boservice
Plogning, sandning och saltning Kolarviks sten och trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna skedde 250301 med 5%

Nytt lån avseende målningen av fasader: 1 320 000 SEK

Nya räntevillkor på samtliga lån

Vattenläckor i mark och krypgrund

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 365 236	2 240 919	2 067 836	1 956 723
Resultat efter fin. poster	-1 733 434	-7 605	-201 658	74 273
Soliditet (%)	49	53	53	53
Yttre fond	1 132 225	991 231	966 456	866 456
Taxeringsvärde	38 600 000	38 200 000	38 200 000	38 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 038	984	906	854
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	98,9	88,8	98,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 135	6 726	6 726	6 902
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 135	6 726	6 726	6 902
Sparande / kvm totalyta, kr	180	162	96	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	25	18	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	206	173	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	60	55	80
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	291	246	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	3,95	2,64	1,30
Räntekänslighet (%)	6,87	6,83	7,43	8,08

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Föreningen har under året utfört målningsarbeten för en summa om ca 1 795 000 kr. Föreningen har för avsikt att använda det som finns i yttre fonden för att förbättra föreningens resultat, se resultatdispositionen. Samt som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen från mars 2025 höjt avgifterna med 5%

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 820 000	-	-	14 820 000
Fond, yttre underhåll	991 231	-	140 994	1 132 225
Balanserat resultat	1 791 851	-7 605	-140 994	1 643 252
Årets resultat	-7 605	7 605	-1 733 434	-1 733 434
Eget kapital	17 595 477	0	-1 733 434	15 862 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 643 252
Årets resultat	-1 733 434
Totalt	-90 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	277 252
Att från yttre fond i anspråk ta	-991 231
Balanseras i ny räkning	623 797
	-90 182

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 365 236	2 240 919
Övriga rörelseintäkter	3	-1	5 259
Summa rörelseintäkter		2 365 235	2 246 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 936 110	-1 033 781
Övriga externa kostnader	9	-221 274	-164 341
Personalkostnader	10	-134 705	-127 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 440	-343 440
Summa rörelsekostnader		-3 635 529	-1 669 480
RÖRELSERESULTAT		-1 270 294	576 698
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 537	14 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-466 677	-598 756
Summa finansiella poster		-463 140	-584 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 733 434	-7 605
ÅRETS RESULTAT		-1 733 434	-7 605

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 292 800	31 625 440
Markanläggningar	13	32 400	43 200
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 325 200	31 668 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 325 200	31 668 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 547	10 507
Övriga fordringar	15	13 773	11 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	104 714	101 682
Summa kortfristiga fordringar		124 034	123 894
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 105 829	1 462 752
Summa kassa och bank		1 105 829	1 462 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 229 863	1 586 646
SUMMA TILLGÅNGAR		32 555 063	33 255 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 820 000	14 820 000
Fond för yttre underhåll		1 132 225	991 231
Summa bundet eget kapital		15 952 225	15 811 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 643 252	1 791 851
Årets resultat		-1 733 434	-7 605
Summa fritt eget kapital		-90 182	1 784 246
SUMMA EGET KAPITAL		15 862 043	17 595 477
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 446 056	0
Summa långfristiga skulder		8 446 056	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 650 758	15 173 514
Leverantörsskulder		149 174	60 075
Skatteskulder		6 932	3 548
Övriga kortfristiga skulder		62 955	56 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	377 145	365 704
Summa kortfristiga skulder		8 246 964	15 659 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 555 063	33 255 286

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 270 294	576 698
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	343 440	343 440
	-926 854	920 138
Erhållen ränta	3 537	14 453
Erlagd ränta	-482 628	-618 801
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 405 945	315 790
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-140	202 733
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 862	21 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 280 223	540 189
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 320 000	0
Amortering av lån	-396 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	923 300	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-356 923	540 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 462 752	922 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 105 829	1 462 752

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Fenix i Enköping 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 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	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 625 195 (625 195) kronor.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 341 992	2 220 528
Hysesintäkter, p-platser	14 400	13 680
Övriga intäkter	318	120
Pantförskrivningsavgift	4 116	2 292
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Summa	2 365 236	2 240 919

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	0	5 259
Övriga intäkter	-1	-0
Summa	-1	5 259

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings extern	0	5 259
Fastighetsskötsel	0	23 862
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	31 897	30 661
Besiktningskostnader	8 869	0
Yttre skötsel	53 281	72 625
Summa	94 047	132 407

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	107 030	19 729
Summa	107 030	19 729

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 795 424	30 375
Summa	1 795 424	30 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	72 698	56 298
Uppvärmning	484 778	465 583
Vatten	178 280	135 130
Sophämtning	54 235	53 116
Summa	789 991	710 127

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 554	82 463
Fastighetsskatt	62 064	58 680
Summa	149 618	141 143

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	62 718	34 666
Övriga förvaltningskostnader	36 466	18 923
Revisionsarvoden	26 750	21 625
Ekonomisk förvaltning	85 343	82 536
Överlåtelsekostnad	5 880	4 299
Pantsättningskostnad	4 116	2 292
Summa	221 274	164 341

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	102 500	102 500
Sociala avgifter	32 205	25 418
Summa	134 705	127 918

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	466 280	598 742
Övriga räntekostnader	397	14
Summa	466 677	598 756

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 500 000	38 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 500 000	38 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 874 560	-6 541 920
Årets avskrivning	-332 640	-332 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 207 200	-6 874 560
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 292 800	31 625 440
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 900 000</i>	<i>4 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	7 200 000
Summa	38 600 000	38 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	262 313	262 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	262 313	262 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 113	-208 313
Årets avskrivning	-10 800	-10 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-229 913	-219 113
Utgående restvärde enligt plan	32 400	43 200

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 300	28 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 300	28 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 300	-28 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 300	-28 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 773	11 705
Summa	13 773	11 705

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 000	983
Försäkringspremier	82 378	80 065
Förvaltning	21 336	20 634
Summa	104 714	101 682

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2028-07-19	2,77 %	5 685 504	5 821 504
Nordea	2026-08-19	2,47 %	3 099 081	3 182 781
Nordea	2027-08-18	2,64 %	2 985 052	3 073 552
Nordea	2026-01-20	2,41 %	3 007 177	3 095 677
Nordea	2026-02-01	2,44 %	1 320 000	
Summa			16 096 814	15 173 514
Varav kortfristig del			7 650 758	15 173 514

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 113 314 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 816	9 918
El	8 172	6 353
Uppvärmning	72 168	52 925
Utgiftsräntor	71 061	87 012
Förutbetalda avgifter/hyror	197 928	188 496
Beräknat revisionsarvode	24 000	21 000
Summa	377 145	365 704

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 780 000	23 780 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar att gräva och installera en ny kulvert under våren/försommaren 2026.

Detta arbete är en investering för att förbättra driften och säkerheten i vår anläggning som påverkats av många vattenläckor.

Beslutet har tagits 20260330 under förutsättning att lånet beviljas som vi ansöker om under vecka 14 2026.

Offerter har inkommit från entreprenörer och uppskattning av priset gör att föreningen planerar ta ut ett lån på 1 550 000. För att täcka ökade kostnader planeras också en avgiftshöjning på 8% från 1 juni.

Underskrifter

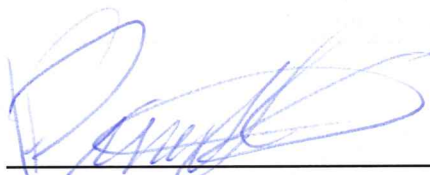
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Enköping, 2026 - 04 - 15

Ort och datum



Calle Nikolaus Söderberg
Ordförande



Daniel Kari Mikael Söderblad
Styrelseledamot



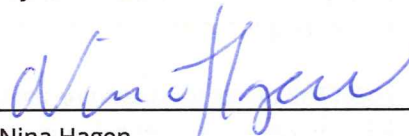
Ebba Ehlén
Styrelseledamot



Kevin Sköld Bergfors
Styrelseledamot



Maria Lindström
Styrelseledamot



Nina Hagen
Styrelseledamot



Sara Gulin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 05 - 06



Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Fenix i Enköping, org.nr 769610-6629.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fenix i Enköping 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 avveckla 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 revisionssed 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Fenix i Enköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsamt 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 stadgar.

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 6 maj 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Niklas Bromér
Auktoriserad revisor