



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Diamanten

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
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. 15</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 Västerås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tackjärnet 1	2020	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 136 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fatih Dinctürk	Ordförande
Marina Walström	Styrelseledamot
Ayse Dere	Styrelseledamot
Javid Sarwari	Styrelseledamot
Sohan Chadda	Styrelseledamot
Canat Kahruman	Suppleant
Helene Sandberg	Suppleant
Nazar Kanun	Suppleant

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Peter Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK besiktning och rengöring av ventilationskanaler

2025 ● 5 års besiktning  
Takbesiktning

## Planerade underhåll

2026 ● Slamspolning av dag vatten brunnar  
Oljning av loftgångar, och radhusens ingångar

## Avtal med leverantörer

Elhandel	Bodens Energi
Elnät, fjärrvärme, vatten och avlopp	Mälarenergi AB
Fastighetsskötsel, inklusive städ	FF Fastighetsservice AB
Hissbesiktning	Kiwa
Service- och jour avtal hiss	Kone AB
Snöröjning och sandning	Västerås service & anläggning
Sophämtning	Vafab Miljö

## Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning som omfattar Tackjärnet 1, Tackjärnet 2, Stålverket 1 samt Tysksmidet 1. Dessutom finns en gemensamhetsanläggning för kvartersgata och parkering inom fastigheterna Tackjärnet 2 och Tysksmidet 1 i Västerås stad.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi satte om två lån när bindningstiden gick ut: ett bandes om på två år och det andra på tre år. Det tvååriga lånet fick räntan 2,69 % och det treåriga 2,93 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Vi hade en vattenskada i trapphuset på Safirgatan 6. Föreningens totala kostnad blev 193 233 kr; detta kommer vi att få ersättning för via föreningens försäkring.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 816 697	3 603 146	3 176 095	3 117 376
Resultat efter fin. poster	-265 970	-752 861	43 824	108 597
Soliditet (%)	62	62	62	61
Yttre fond	704 186	706 554	388 754	198 854
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	841	735	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	92	95	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 054	12 151	12 247	12 586
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 054	12 151	12 247	-
Sparande / kvm totalyta, kr	230	135	305	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	58	48	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	98	90	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	40	33	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	197	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,3	14,4	16,7	-

**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 (totalt 218 533 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. Det finns inga lokaler i föreningen.

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen av byggnad.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna och inför 2025 gjordes en höjning med 5 %.

Framtida mindre underhåll kommer att finansieras med egna medel, medan större investeringar kommer att lånefinansieras. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar möjligheten att ta upp nya lån vid behov.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	84 320 000	-	-	84 320 000
Fond, yttre underhåll	706 554	-126 468	124 100	704 186
Balanserat resultat	-464 430	-626 393	-124 100	-1 214 923
Årets resultat	-752 861	752 861	-265 970	-265 970
<b>Eget kapital</b>	<b>83 809 263</b>	<b>0</b>	<b>-265 970</b>	<b>83 543 293</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 090 823
Årets resultat	-265 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 100
<b>Totalt</b>	<b>-1 480 893</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	34 620
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 446 273</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	3 816 697	3 603 146
Övriga rörelseintäkter	3	12 779	186 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 829 476</b>	<b>3 789 983</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 391 964	-1 802 164
Övriga externa kostnader	9	-155 389	-177 926
Personalkostnader	10	-97 632	-47 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 184 580	-1 184 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 829 565</b>	<b>-3 212 222</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>999 911</b>	<b>577 761</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 561	4 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 270 443	-1 335 184
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 265 882</b>	<b>-1 330 622</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-265 970</b>	<b>-752 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-265 970</b>	<b>-752 861</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	132 209 670	133 394 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 209 670</b>	<b>133 394 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>132 209 670</b>	<b>133 394 250</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 317	22 070
Övriga fordringar	13	1 409 009	1 069 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	182 910	147 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 619 236</b>	<b>1 238 944</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		248 131	76 810
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>248 131</b>	<b>76 810</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 867 367</b>	<b>1 315 753</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 077 037</b>	<b>134 710 003</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 320 000	84 320 000
Fond för yttre underhåll		704 186	706 554
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 024 186</b>	<b>85 026 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 214 923	-464 430
Årets resultat		-265 970	-752 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 480 893</b>	<b>-1 217 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 543 293</b>	<b>83 809 263</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 540 000	24 915 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 540 000</b>	<b>24 915 045</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 315 045	25 340 000
Leverantörsskulder		138 615	169 981
Övriga kortfristiga skulder		1 202	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	538 882	475 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 993 744</b>	<b>25 985 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 077 037</b>	<b>134 710 003</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>999 911</b>	<b>577 761</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 184 580	1 184 580
	<b>2 184 491</b>	<b>1 762 341</b>
Erhållen ränta	4 561	4 563
Erlagd ränta	-1 270 298	-1 339 071
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>918 755</b>	<b>427 832</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 687	315 062
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 859	12 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 084 301</b>	<b>755 798</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>684 301</b>	<b>355 798</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>712 478</b>	<b>356 680</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 396 779</b>	<b>712 478</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Diamanten 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el.

#### 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 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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	3 481 728	3 315 744
Hysesintäkter p-plats	115 800	124 200
El, moms	218 533	163 202
Intäkter solel, moms	636	0
<b>Summa</b>	<b>3 816 697</b>	<b>3 603 146</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Påminnelseavgift	1 020	600
Andrahandsuthyrning	11 760	10 978
Öres- och kronutjämning	-1	1
Försäkringsersättning	0	175 258
<b>Summa</b>	<b>12 779</b>	<b>186 837</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	169 144	162 576
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 612	57 924
Besiktningar	0	96 075
Hissbesiktning	5 694	0
Garage/parkering	0	6 550
Snöröjning/sandning	60 982	146 824
Serviceavtal	35 971	34 193
Serviceavtal, hissar	13 260	0
Hissar	0	34 082
<b>Summa</b>	<b>299 663</b>	<b>538 225</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	611	34 149
Dörrar och lås/porttele	17 285	0
Hissar	13 958	0
Vattenskada	0	186 658
<b>Summa</b>	<b>31 854</b>	<b>220 807</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	30 393
Ventilation	34 620	0
<b>Summa</b>	<b>34 620</b>	<b>30 393</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	267 257	239 846
Uppvärmning	414 242	406 581
Vatten	184 539	167 403
Sophämtning/renhållning	64 386	105 960
<b>Summa</b>	<b>930 424</b>	<b>919 789</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 403	92 951
<b>Summa</b>	<b>95 403</b>	<b>92 951</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Inkassokostnader	4 174	1 042
Revisionsarvoden extern revisor	23 663	23 625
Föreningskostnader	1 576	20 133
Förvaltningsarvode enl avtal	78 721	75 258
Administration	39 879	49 874
Konsultkostnader	0	7 994
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
<b>Summa</b>	<b>155 389</b>	<b>177 926</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 000	38 000
Arbetsgivaravgifter	21 632	9 552
<b>Summa</b>	<b>97 632</b>	<b>47 552</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 270 430	1 335 113
Dröjsmålsränta	13	72
<b>Summa</b>	<b>1 270 443</b>	<b>1 335 184</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 330 000	138 330 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 330 000</b>	<b>138 330 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 935 750	-3 751 170
Årets avskrivning	-1 184 580	-1 184 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 120 330</b>	<b>-4 935 750</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>132 209 670</b>	<b>133 394 250</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 872 000</i>	<i>19 872 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 888 000	77 888 000
Taxeringsvärde mark	10 792 000	9 992 000
<b>Summa</b>	<b>85 680 000</b>	<b>87 880 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	15	15
Övriga kortfristiga fordringar	260 346	433 647
Transaktionskonto	374 087	416 106
Borgo räntekonto	774 561	219 563
<b>Summa</b>	<b>1 409 009</b>	<b>1 069 331</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	33 791	33 736
Förutbet fast skötsel	44 049	42 286
Förutbet försäkr premier	87 410	71 521
Upplupna intäkter	17 660	0
<b>Summa</b>	<b>182 910</b>	<b>147 543</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Danske Bank	2026-12-30	2,51 %	12 457 545	12 457 545
Danske Bank	2026-12-30	2,51 %	12 457 500	12 457 500
Danske Bank	2028-12-29	2,93 %	12 470 000	12 670 000
Danske Bank	2027-12-30	2,69 %	12 470 000	12 670 000
<b>Summa</b>			<b>49 855 045</b>	<b>50 255 045</b>
Varav kortfristig del			25 315 045	25 340 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 855 045 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	408	0
Uppl kostn el	32 362	26 776
Uppl kostnad Värme	44 064	40 928
Uppl kostn räntor	3 684	3 539
Uppl kostn vatten	18 445	16 487
Uppl kostnad Sophämtning	832	0
Förutbet hyror/avgifter	300 237	300 534
Övriga uppl kostn och förutb int	138 850	87 450
<b>Summa</b>	<b>538 882</b>	<b>475 714</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 080 000	54 080 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>54 080 000</b>	<b>54 080 000</b>

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Västerås

---

Fatih Dinctürk  
Ordförande

---

Ayse Dere  
Styrelseledamot

---

Javid Sarwari  
Styrelseledamot

---

Marina Walström  
Styrelseledamot

---

Sohan Chadda  
Styrelseledamot

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

---

BOREV Revision AB  
Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 20:53

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2026 16:36

**DOCUMENT ID:**

BylpL1hN1Mg

**ENVELOPE ID:**

Syn8yh4Jfx-BylpL1hN1Mg

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Diamanten, 769636-9318 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

c61ff6a9ba67afec1db71ef63407f39e268a0d7129f6c0c91c829e81602e720c1014be6ad56486c307d8fd51a9383471257301ffad5f5ba5ada35f250ebdb795

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
1. AYSE DERE aysekdere@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 16:40 15.05.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.92.102
2. FATIH DINCTÜRK fatih.dincturk@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 18:12 15.05.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. SOHAN JEET SINGH CHA DDA chaddasohan@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 10:00 16.05.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 176.69.143.211
4. JAVID SARWARI javid94.sarwari@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 17:53 17.05.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.239.179
5. Agneta Marina Walström marina@tjejringen.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:03 15.05.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.75
6. Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:53 18.05.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Diamanten, org.nr 769636-9318

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Diamanten för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Diamanten för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 20:52

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2026 16:36

**DOCUMENT ID:**

BJpLkhV1Gg

**ENVELOPE ID:**

Hy3Lk3VyGe-BJpLkhV1Gg

**DOCUMENT NAME:**

BRf Boklok Diamanten -RB -2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

513f8afe688b558c691f52fba8321f564a9ec2d7d338012  
e306f963f32e68bff346927329ecba3271a324203d18e8d  
619809e28d9ad16125df842831c623fead

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	18.05.2026 20:52	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	18.05.2026 20:51	Low	IP: 81.230.112.101

\* 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