



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ekorren

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
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. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 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
Vrå 1:591	2011	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 605 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 605 kvm

### Styrelsens sammansättning

Per Mattias Hallberg	Ordförande
Anette Täll	Styrelseledamot
Emil Lars-Erik Carlsson	Styrelseledamot
Samer Alabdali	Styrelseledamot
Helena Yvette Reicke	Suppleant

### Valberedning

Lisa Hallberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöter

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Stamspolning  
Byte lampor, utomhusbelysningen  
Slamsugning dagvattenbrunnar
- 2022 ● OVK
- 2023 ● Rensning takrännor besiktning tak  
Byte till elektroniskt lås soprum
- 2024 ● Målning fasad, dörrar, vindskivor och takfot  
Byte av virke i samband med målning, div knutbrädor, samt vissa paneler  
Rensning takrännor , kontroll tak  
Slamsugning dagvattenbrunnar
- 2025 ● Dagvattenbrunnar rensning  
Ventilationskanaler rensning  
Tak kontroll och rensning takrännor

## Planerade underhåll

- 2026 ● Tak kontroll, rensning takrännor  
Slamsugning dagvattenbrunnar  
Lekplatsen renovering sandlåda och lekstuga eventuell inköp av ny sandlåda.

## Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Solör energi
Gräsklippning och snöröjning	Noors fastighetsservice
SO tak och bygg	Rengöring tak och hängrännor
Sophämtning	Knivsta kommun
Ventilation	Åke Huss AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Tre av föreningens fyra lån läggs om under året.

Enligt styrelsens beslut höjs avgiften from 26-01-01 med 2%

Vattenkostnaden höjs baserad på årsförbrukning samt dyrare priser, till verklig kostnad med 51%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 15%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 414 512	1 197 982	1 069 548	976 857
Resultat efter fin. poster	133 229	-924 812	-97 305	-59 522
Soliditet (%)	70	70	71	71
Yttre fond	926 883	1 338 212	1 340 326	1 261 009
Taxeringsvärde	28 513 000	28 513 000	26 439 000	26 439 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	686	608	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	88,9	91,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 398	6 490	6 578	6 665
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 398	6 490	6 578	6 665
Sparande / kvm totalyta, kr	312	203	194	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	10	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	73	55	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	117	101	65	62
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,20	2,46	1,42
Räntekänslighet (%)	8,18	9,46	10,82	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 425 000	-	-	26 425 000
Fond, yttre underhåll	1 338 212	-924 329	513 000	926 883
Balanserat resultat	-1 207 550	-483	-513 000	-1 721 033
Årets resultat	-924 812	924 812	133 229	133 229
<b>Eget kapital</b>	<b>25 630 850</b>	<b>0</b>	<b>133 229</b>	<b>25 764 079</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 208 033
Årets resultat	133 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-513 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 587 804</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	40 625
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 574 179</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	1 414 512	1 197 982
Övriga rörelseintäkter	3	40 808	40 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 455 320</b>	<b>1 238 698</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-582 678	-1 449 489
Övriga externa kostnader	9	-86 359	-71 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 000	-327 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-996 037</b>	<b>-1 847 878</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>459 283</b>	<b>-609 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 029	20 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-333 082	-336 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 053</b>	<b>-315 632</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>133 229</b>	<b>-924 812</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>133 229</b>	<b>-924 812</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	34 990 667	35 317 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 990 667</b>	<b>35 317 667</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 990 667</b>	<b>35 317 667</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 904	20 409
Övriga fordringar	12	1 518 789	1 190 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 595	5 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 570 288</b>	<b>1 215 912</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 570 288</b>	<b>1 215 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 560 955</b>	<b>36 533 579</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 425 000	26 425 000
Fond för yttre underhåll		926 883	1 338 212
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 351 883</b>	<b>27 763 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 721 033	-1 207 550
Årets resultat		133 229	-924 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 587 804</b>	<b>-2 132 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 764 079</b>	<b>25 630 850</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	2 774 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 774 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 268 375	7 642 375
Leverantörsskulder		14 824	9 436
Skatteskulder		293 985	282 180
Övriga kortfristiga skulder		3 085	0
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	216 607	194 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 796 876</b>	<b>8 128 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 560 955</b>	<b>36 533 579</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>459 283</b>	<b>-609 180</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	327 000	327 000
Erhållen ränta	7 029	20 675
Erlagd ränta	-333 660	-336 815
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>459 651</b>	<b>-598 320</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 712	-47 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 100	-19 594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>476 039</b>	<b>-665 284</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-148 375	-140 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-148 375</b>	<b>-140 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>327 664</b>	<b>-805 784</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 047 290</b>	<b>1 825 287</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 374 954</b>	<b>1 019 503</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ekorren 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, 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 %
---------	--------

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	1 166 010	1 025 100
Hysesintäkter p-plats	112 568	86 600
Vatten	88 875	76 500
Elintäkter laddstolpe	40 079	7 778
Påminnelseavgift	120	180
Pantsättningsavgift	2 940	0
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	980	392
Öres- och kronutjämning	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 414 512</b>	<b>1 197 982</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	40 808	40 716
<b>Summa</b>	<b>40 808</b>	<b>40 716</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	11 158
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 471	0
Myndighetstillsyn	17 254	0
Gårdkostnader	1 658	0
Snöröjning/sandning	19 488	44 907
Förbrukningsmaterial	15 642	10 125
<b>Summa</b>	<b>81 513</b>	<b>66 190</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 076	0
Dörrar och lås/porttele	7 512	0
VVS	7 875	7 500
Tak	0	13 125
<b>Summa</b>	<b>16 463</b>	<b>20 625</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	27 500	0
Tak	13 125	0
Underhåll av byggnad	0	924 329
Fasader	0	0
<b>Summa</b>	<b>40 625</b>	<b>924 329</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 453	45 139
Vatten	132 716	116 905
Sophämtning/renhållning	56 942	53 490
<b>Summa</b>	<b>245 111</b>	<b>215 534</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	10 896	39 616
Kabel-TV	11 385	0
Bredband	25 575	40 320
Fastighetsskatt	151 110	142 875
<b>Summa</b>	<b>198 966</b>	<b>222 811</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	12 924	0
Inkassokostnader	985	518
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	31 250
Fritids och trivselkostnader	0	298
Föreningskostnader	1 388	377
Förvaltningsarvode enl avtal	36 152	34 401
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	0
Administration	3 105	2 539
<b>Summa</b>	<b>86 359</b>	<b>71 389</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	333 044	335 058
Dröjsmålsränta	0	4
Kostnadsränta skatter och avgifter	38	1 245
<b>Summa</b>	<b>333 082</b>	<b>336 307</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 000 000	39 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 682 333	-3 355 333
Årets avskrivning	-327 000	-327 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 009 333</b>	<b>-3 682 333</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 990 667</b>	<b>35 317 667</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 300 000</i>	<i>6 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 683 000	19 683 000
Taxeringsvärde mark	8 830 000	8 830 000
<b>Summa</b>	<b>28 513 000</b>	<b>28 513 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143 835	140 665
Klientmedel	0	27 787
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 082
Transaktionskonto	316 763	52 849
Borgo räntekonto	1 058 191	966 654
<b>Summa</b>	<b>1 518 789</b>	<b>1 190 037</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	2 450
Förutbet försäkr premier	32 682	0
Förutbet kabel-TV	1 035	0
Förutbet bredband	2 325	0
Upplupna intäkter	3 553	3 016
<b>Summa</b>	<b>39 595</b>	<b>5 466</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	4,80 %	2 766 500	2 798 000
Nordea	2025-09-18	2,80 %		2 886 500
Nordea	2026-12-17	2,31 %	1 790 000	1 835 000
Nordea	2025-06-24	2,99 %		2 889 375
Nordea	2026-06-24	2,48 %	2 857 375	
Nordea	2026-09-18	2,31 %	2 854 500	
<b>Summa</b>			<b>10 268 375</b>	<b>10 408 875</b>
Varav kortfristig del			10 268 375	7 642 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 565 875 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 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	4,80 %	2 766 500	2 798 000
Nordea	2026-12-17	2,31 %	1 790 000	1 835 000
Nordea	2026-06-24	2,48 %	2 857 375	2 889 375
Nordea	2026-09-18	2,31 %	2 854 500	2 886 500
Summa			10 268 375	10 408 875
Varav kortfristig del			<b>10 268 375</b>	<b>7 642 375</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 565 875 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	105	0
Uppl kostn el	5 003	3 941
Uppl kostn räntor	32 052	32 630
Uppl kostnad arvoden	44 500	44 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 892	13 892
Förutbet hyror/avgifter	121 055	99 400
<b>Summa</b>	<b>216 607</b>	<b>194 363</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 450 000	12 450 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplanen skall uppdateras Februari 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Knivsta

---

Per Mattias Hallberg  
Ordförande

---

Anette Täll  
Styrelseledamot

---

Emil Lars-Erik Carlsson  
Styrelseledamot

---

Samer Alabdali  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.02.2026 15:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.02.2026 08:12

**DOCUMENT ID:**

ry-nvfuad-x

**ENVELOPE ID:**

rJ2wfuT\_-l-ry-nvfuad-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Ekorren, 769622-2103 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

41a166c9d6e4097658b6d51e040322e7e92c380923da27c8f9ef416836872f80855bd51fcd9fc44bacf5efc6a93c87d26bed6f2a69140e69f27e00bc9005e94

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. Per Mattias Hallberg mattias.hallberg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 08:33 26.02.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.151
2. Emil Lars-Erik Carlsson ecemilcarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 08:51 26.02.2026 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.161.75
3. FRIDA ANETTE TÄLL anettetall@telia.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:15 26.02.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
4. SAMER ALABDALI sameralabdali@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 13:58 27.02.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.58
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:50 27.02.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

\* 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 Ekorren, org.nr. 769622-2103

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekorren för räkenskapsåret 2025.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekorren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

## Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2025 hölls senare än vad lagen anger.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.02.2026 15:49

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.02.2026 08:12

**DOCUMENT ID:**

BJXnPGupu-l

**ENVELOPE ID:**

Byx3wfOauWg-BJXnPGupu-l

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf BoKlok Ekorren.pdf

2 pages

**SHA-512:**

edeb0a2f50b3f4e3cc93448615011377426a5b47e1d498  
675d08017a18da1a3d21fb9f14ce3df4c9cddf9a18b5077  
8bf1895cd3da8cfe4205652af8275513f5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	27.02.2026 15:49	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	27.02.2026 15:48	Low	IP: 158.174.108.46

\* 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