



Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Virket



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf BoKlok Virket med säte i Vänersborg org.nr. 769639-9687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Korsvirket 1	2022-03-22	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 276
Totalt 28 objekt		3 276

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emil Thonsri	Ordförande
Pachara Thonsri	Ledamot
Mats Aronsson	Ledamot
Fredrik Augustsson	Ledamot
Robert Olsén	Ledamot
Markus Pettersson	Ledamot
Louise Larsson	Ledamot
Emil Feldt	Suppleant
Lisa Andreasson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pachara Thonsri, Markus Pettersson, Emil Feldt och Lisa Andreasson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Andersson, Concentra Revision AB och revisorsuppleant Lena Gustafsson, Concentra Revision AB.

Valberedning har varit: Johan Lundin, ordförande och Yoko Umezaki, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 31 st medlemmar varav 20 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

En markbesiktning har genomförts och de flesta gräsmattor har blivit godkända. De som inte blivit godkända har åtgärdats och en ny besiktning kommer göras. En dränering har gjorts om i en av gräsmattorna så att dagvattnet ej går vidare till grannen. Detta bekostades av Boklok, så det påverkade inte föreningens budget.

Föreningen har beslutat om att gå över till K3 under 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Medlemmarna flyttade in i nybyggda bostäder i december 2022 och större väsentliga händelser har varit en etableringsbesiktning senvåren 2023 med uppföljning under hösten 2024. En ny etableringsbesiktning genomfördes i maj 2025 och nu återstår bara ett fåtal kvarvarande punkter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Såpning av trätrall på fram- och baksida.
2027	Besiktning av taksäkerhetsanordningar, byte av sand på lekplats, oljning sarg sandlåda, pågrusning av uppfarter.
2028	OVK, Oljning av träaltaner på fram- och baksida samt sandlåda.
2029	Såpning trätrall på fram- och baksida.
2030	OVK , Såpning av trätrall på fram- och baksida samt oljning sandlåda

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	115	73	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 221	12 308	12 396	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 221	12 308	12 396	12 483	0
Räntekänslighet, %	18	18	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	144	121	95	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	675	655	577	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	84	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	804	771	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 720	2 660	2 486	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	-525	-653	0	0
Soliditet, %	61	61	61	61	100

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på 893 500 kr. Avskrivningarna är i sin tur inte kassflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 584 040 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och framtida underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 730 000	0	0	65 730 000
Underhållsfond, kr	91 206	147 420	-3 870	234 756
S:a bundet eget kapital, kr	65 821 206	147 420	-3 870	65 964 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-770 770	-668 470	-3 870	-1 439 241
Årets resultat, kr	-524 920	524 920	-403 499	-403 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 295 690	-143 550	-407 369	-1 842 740
S:a eget kapital, kr	64 525 516	3 870	-411 239	64 122 016

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 3 870 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 439 241
Årets resultat, kr	-403 499
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 842 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-484 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 326 740

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 719 570	2 660 055
Övriga rörelseintäkter		6 218	-24 651
Summa Rörelseintäkter		2 725 788	2 635 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-805 691	-665 125
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 661	-29 617
Personalkostnader	Not 5	-87 473	-105 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-893 500	-893 500
Summa Rörelsekostnader		-1 816 325	-1 693 849
Rörelseresultat		909 463	941 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 910	9 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 371 336	-1 475 603
Summa Finansiella poster		-1 365 426	-1 466 475
Resultat efter finansiella poster		-455 962	-524 920
Resultat före skatt		-455 962	-524 920
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 7	-3 799	0
Övriga skatter	Not 8	-4 803	0
Summa Skatter		-8 602	0
Årets resultat		-464 564	-524 920

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	103 919 500	104 813 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		103 919 500	104 813 000
Summa Anläggningstillgångar		103 919 500	104 813 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	7 576
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	663 435	367 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 885	116 149
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		741 319	490 886

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	263 312	257 595
<i>Summa Kassa och bank</i>		263 312	257 595
Summa Omsättningstillgångar		1 004 631	748 481

Summa Tillgångar		104 924 131	105 561 481
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 730 000	65 730 000
Fond för yttre underhåll	234 756	91 206
Summa Bundet eget kapital	65 964 756	65 821 206

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 439 241	-770 770
Årets resultat	-403 499	-524 920
Summa Ansamlad förlust	-1 842 740	-1 295 691

Summa Eget kapital

64 122 016 64 525 515

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 500 008	26 690 680
Summa Långfristiga skulder		26 500 008	26 690 680

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 536 200	13 631 792
Leverantörsskulder		64 298	3 204
Skatteskulder		8 602	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	339 450	330 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	414 622	379 625
Summa Kortfristiga skulder		14 363 172	14 345 286

Summa Skulder

40 863 180 41 035 966

Summa Eget kapital och skulder

104 985 196 105 561 481

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	909 463	941 555
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	893 500	893 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	893 500	893 500
Erhållen ränta	5 910	9 128
Erlagd ränta	-1 371 336	-1 475 603
Betald inkomstskatt	-8 602	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 936	368 580
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 625	-20 555
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	113 479	18 627
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	155 104	-1 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 040	366 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-286 264	-286 264
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 264	-286 264
Årets kassaflöde	297 776	80 388
Likvida medel vid årets början	623 397	543 008
Likvida medel vid årets slut	921 172	623 397

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar även inkomstskatt på överskott kopplat till försäljning av el.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 210 880	2 210 880
	Hyror förbrukningsbaserad	494 235	430 611
	Övriga primära intäkter	14 455	18 564
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 719 570	2 660 055
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 719 570	2 660 055

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-122 373	-107 435
	Snö och halk-bekämpning	-27 694	-25 340
	Reparationer	-25 639	-15 246
	Planerat underhåll	-3 870	-7 075
	El	-392 517	-323 880
	Vatten	-125 268	-71 422
	Sophämtning	-35 865	-47 969
	Fastighetsförsäkring	-72 466	-66 758
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-805 691	-665 125
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	0	-95
	Extern revision	-21 000	-23 750
	Föreningsverksamhet	-1 742	-1 658
	Övriga förvaltningskostnader	-6 919	-4 114
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 661	-29 617
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 113	-80 359
	Sociala avgifter	-20 360	-25 249
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 473	-105 608
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-893 500	-893 500
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-893 500	-893 500

Not 7	Skatt på årets resultat	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Skatt på årets resultat	-3 799	0
	<i>Summa Skatt på årets resultat</i>	-3 799	0
	Skatt avser inkomstskatt hänförligt till överskott av producerad el.		
Not 8	Övriga skatter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga skatter</i>		
	Övriga skatter	-4 803	0
	<i>Summa Övriga skatter</i>	-4 803	0
	Övriga skatter avser inkomstskatt för 2024 hänförligt till överskott av producerad el.		
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 350 000	89 350 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 250 000	17 250 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	106 600 000	106 600 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 787 000	-893 500
	Årets avskrivningar	-893 500	-893 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 680 500	-1 787 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	103 919 500	104 813 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 108 000	31 108 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 996 000	6 996 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 104 000	38 104 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 895 000	40 895 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 895 000	40 895 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	657 861	365 802
Övriga fordringar	5 574	1 359
<i>Summa Övriga fordringar</i>	663 435	367 161

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 885	116 149
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	77 885	116 149

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken affärskonto	306	306
Handelsbanken placeringskonto	263 006	257 289
Övriga likvida tillgångar	0	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	263 312	257 595

Likvida medel finns på avräkningskonto, se Övriga kortfristiga fordringar.

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,11%	2028-12-30	13 345 528	95 424
Stadshypotek AB	3,29%	2026-12-30	13 345 352	95 416
Stadshypotek AB	3,17%	2027-12-30	13 345 328	95 424
			40 036 208	286 264

Långfristig del	26 500 008
Nästa års amortering av långfristig skuld	190 848
Lån som ska konverteras inom ett år	13 345 352
Kortfristig del	13 536 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	286 264
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 145 056
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 615	5 830
	Övriga kortfristiga skulder	324 835	324 835
	<i>Summa Övriga skulder</i>	339 450	330 665
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	229 937	220 433
	Övriga upplupna kostnader	184 685	159 192
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	414 622	379 625

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-06

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Virket

Org.nr 769639-9687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Virket för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Virket för räkenskapsåret 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid

förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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.

Trollhättan

Datum som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf BoKlok Virket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emil Thonsri

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:13:35



Markus Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 06:57:41



Robert Olsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:17:21



Mats Aronsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:45:31



Louise Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:24:10



Fredrik Augustsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:17:34



Pachara Thonsri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 06:54:38



Joakim Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:08:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf BoKlok Virket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:06:49



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.