

Årsredovisning

Brf BoKlok Flisan

769631-4868

Styrelsen för Brf BoKlok Flisan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Boklok Flisan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2018-06-11 fastigheten Knivsta Gredelby 7:92 av BoKlok Housing AB.

Bebyggelsen på fastigheten består av 24 lägenheter. Tre huskroppar innehåller fyra lägenheter och tre huskroppar innehåller två lägenheter samt ett hus med sex lägenheter. I anslutning till varje lägenhet ligger separata förrådsbyggnader med ouppvärmda lägenhetsförråd. En parkeringsplats finns till varje lägenhet, därutöver finns nio parkeringsplatser. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens värdeår 2018. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 49 400 000 kr (tidigare 51 000 000 kr) varav markvärdet är 6 400 000 kr och byggnadsvärdet 43 000 000 kr.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-06-02. Den ekonomiska planen är registrerad 2017-09-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam försäkring.

Lägenhetsfördelning:

24 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 2 592 kvm.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frida Petersson	Ordförande	
Marie Kransdal	Ledamot	
David Salomonsson	Ledamot	Avgått under året
Caroline Lindqvist	Ledamot	
Tomas Ylitalo	Ledamot	
Niklas Andersson	Suppleant	
Ferdinando Palmeri	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Peter Lindqvist Ordinarie
Revisor, Borev Revision AB

Borev Revision AB Suppleant

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen under året. Östuna Schakt har hand om snöröjningen.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. För Brf Boklok Flisan har detta gjorts redan för räkenskapsåret 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har beslutat om och registrerat nya stadgar under året.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 40 (fg. 42) medlemmar fördelade på 24 lägenheter. Under året har 6 medlemmar lämnat föreningen och 4 nya har tillkommit. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen har under 2025 villkorsändrat 2 lån. Föreningen har under året amorterat 400 000 kr på föreningens lån. Två lån ska villkorsändras under 2026. Se not 9 för mer information.

Föreningen har under 2023 tagit fram en 30-årig underhållsplan. De första större underhållen är målning av fasader mm och är planerat till år 2027.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 911	1 911	1 724	1 583	1 583
Årets resultat, tkr	-1 139	-375	-66	-110	-45
Soliditet, %	64	66	66	65	65
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	737	737	665	611	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	99	100	100	
Skuldsättning/kvm, kr	12 169	12 323	12 478	12 690	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	12 169	12 323	12 478	12 690	
Sparande/kvm, kr	90	163	283	266	
Räntekänslighet, %	16,51	16,71	18,76	20,78	
Energikostnad/kvm, kr	106	92	74	79	
Eget kapital, tkr	61 124	62 263	62 638	62 704	
Taxeringsvärde, tkr	49 400	51 000	51 000	51 000	
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	63,85	62,63	63,42	64,49	
Genomsnittlig skuldränta, %	3,21	2,87	1,52	1,08	
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	137	137	30	30	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	0	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	4	1	1	3	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	31 085	29 630	28 241	33 827	30 556

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt tillägget för TV, bredband och telefoni delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten per kvadratmeter total boyta. Kostnader för uppvärmning och el ligger på de enskilda hushållen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 1 139 tkr. Det är inte ovanligt att nybyggda föreningar visar förlust p.g.a. stora avskrivningar (ca 1 372 tkr from 2025). Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 850 000	744 800	-956 936	-375 277
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-375 277	375 277
Förändr. fond yttre underhåll		356 000	-356 000	
Årets resultat				-1 139 041
Belopp vid årets utgång	62 850 000	1 100 800	-1 688 213	-1 139 041

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 688 213
Årets resultat	-1 139 041
<i>Summa</i>	<i>-2 827 254</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	356 000
Balanseras i ny räkning	-3 183 254
<i>Summa</i>	<i>-2 827 254</i>

Förslaget till avsättning till yttre fond baseras på föreningens underhållsplan.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 911 024	1 911 024
Övriga rörelseintäkter		144	11 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 911 168	1 922 360
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-54 422	-11 770
Driftkostnader	5	-468 157	-421 431
Övriga externa kostnader	6	-76 973	-68 698
Styrelsearvoden och personalkostnader	7	-77 803	-77 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 372 058	-798 869
Summa Rörelsekostnader		-2 049 413	-1 378 343
Rörelseresultat		-138 245	544 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 191	1 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 987	-921 261
Summa finansiella poster		-1 000 796	-919 294
Resultat efter finansiella poster		-1 139 041	-375 277
Resultat före skatt		-1 139 041	-375 277
Årets resultat		-1 139 041	-375 277

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	92 072 150	93 444 208
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		92 072 150	93 444 208
Summa anläggningstillgångar		92 072 150	93 444 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	12 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 336	16 785
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 336	29 415
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		836 395	992 770
<i>Summa kassa och bank</i>		836 395	992 770
Summa omsättningstillgångar		883 731	1 022 185
SUMMA TILLGÅNGAR		92 955 881	94 466 393

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	62 850 000	62 850 000
Fond för yttre underhåll	1 100 800	744 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>63 950 800</i>	<i>63 594 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 688 213	-956 936
Årets resultat	-1 139 041	-375 277
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 827 254</i>	<i>-1 332 213</i>
Summa eget kapital	61 123 546	62 262 587
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 16 720 928	16 720 928
Summa långfristiga skulder	16 720 928	16 720 928
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 14 820 928	15 220 928
Leverantörsskulder	10 388	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 280 091	259 950
Summa kortfristiga skulder	15 111 407	15 482 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 955 881	94 466 393

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-138 245	544 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 372 058	798 869
Erhållen ränta	18 191	1 967
Erlagd ränta	-1 018 987	-921 261
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>233 017</i>	<i>423 592</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-17 921	32 437
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	28 529	-16 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 625	439 453
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-156 375	39 453
Likvida medel vid årets början	992 770	953 317
Likvida medel vid årets slut	836 395	992 770

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket.

Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ

Byggnadens komponenter

Nyttjandeperiod

25-100 år

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

2025

2024

Årsavgifter, bostäder

1 911 024

1 911 024

Summa

1 911 024

1 911 024

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 4 Löpande reparationer

2025

2024

Reparationer Bostäder

44 750

6 426

Vatten och avlopp

–

2 664

Värme

9 672

–

Ventilation

–

2 680

54 422

11 770

Not 5 Driftkostnader

2025

2024

Snöröjning och sandning

17 625

25 838

Besiktningar och kontroller

2 888

–

Vatten och avlopp

273 492

239 242

Avfallshantering

98 472

84 896

Fastighetsförsäkring

75 680

71 455

468 157

421 431

Not 6	Övriga kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier och material	220	1 703
	Revisionsarvode	20 525	22 050
	Föreningsstämma och medlemsmöten	560	909
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	38 876	36 752
	Ekonomisk förvaltning, extradebitering	6 250	–
	Avgifter Bolagsverket	2 400	800
	Bankkostnader	2 562	1 704
	Övriga tjänster	800	–
	Föreningsavgifter	4 780	4 780
		76 973	68 698

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	58 800	57 300
	Sociala avgifter	19 003	20 275
		77 803	77 575

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	98 636 856	98 636 856
	Utgående anskaffningsvärden	98 636 856	98 636 856
	Ingående avskrivningar	-5 192 648	-4 393 779
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 372 058	-798 869
	Utgående avskrivningar	-6 564 706	-5 192 648
	Redovisat värde	92 072 150	93 444 208
	Taxeringsvärden	49 400 000	51 000 000

Mark till ett värde av 18 749 959 kr är ej föremål för avskrivning.

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea Hypotek, 2,221% ränta, villkorsändras 2026-06-24	7 960 464	7 960 464
	Nordea Hypotek, 2,42% ränta, villkorsändras 2026-06-22	6 860 464	7 260 464
	Nordea Hypotek, 3,47% ränta, villkorsändras 2027-06-16	7 760 464	7 760 464
	Nordea Hypotek, 3,47% ränta, villkorsändras 2027-06-16	8 960 464	8 960 464
	Avgår kortfristig del av fastighetslån	-14 820 928	-15 220 928
		16 720 928	16 720 928

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 400 000 kr per år.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Ber. upplupet styrelsearvode och sociala avgifter	62 883	60 383
	Upplupna räntekostnader	26 808	34 575
	Förutbetalda avgifter	170 400	145 992
	Beräknat revisionsarvode	20 000	19 000
		280 091	259 950

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 841 856	35 841 856
	Summa ställda säkerheter	35 841 856	35 841 856

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har höjt årsavgifterna med 7 % från 2026-01-01.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-04

UNDERSKRIFTER

Knivsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Frida Petersson

Marie Kransdal

Tomas Ylitalo

Caroline Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor, BOREV Revision AB



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.02.2026 09:29

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 10.02.2026 20:36

DOCUMENT ID:

S16CO-KD-x

ENVELOPE ID:

Sy2Adbtwbl-S16CO-KD-x

DOCUMENT NAME:

177_Brf BoKlok Flisan_Årsredovisning 2025 slutgiltig.pdf

12 pages

SHA-512:

227c357419e623a03f7c8c020b3da84e82e74f5e415b4e0683bd5d30b3562d5f985954a4ecc6813a6ea756054b0b545268789b513ce92d78a9315bb7edd2b77c

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
Frida Margaretha Petersson fruxo89@gmail.com	 Signed Authenticated	10.02.2026 20:55 10.02.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.141.47
Tomas Bertil Ylitalo tomas.ylitalo@gmail.com	 Signed Authenticated	10.02.2026 20:59 10.02.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.141.213
CAROLINE LINDQVIST caroline_lindqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.02.2026 22:28 10.02.2026 22:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.141.15
LENA MARIE KRANSDAL marie.kransdal@mmm.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 09:07 11.02.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.79.56
Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	11.02.2026 09:29 11.02.2026 09:28	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