



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-09 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
Fänsåker 1:97	2006	Trosa

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Södermanland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2006 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linda Telg	Ordförande
Christoffer Klingblom	Suppleant
Anita Persson	Styrelseledamot
Anna Fridh	Styrelseledamot
Fredrik Eriksson	Styrelseledamot
Robin Lundström	Styrelseledamot

Valberedning

Sandra Biasi
Gustav Jonsson

Firmateckning

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

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Energideklaration
- 2023 ● OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler
- 2025 ● Service bergvärme
Tvätt och målning av tak

Planerade underhåll

- 2026 ● Tvätt av förrådstak
Målning av fasader, fönster och dörrar på samtliga byggnader
Service bergvärme
Service avhjärdare
OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Service värmepump	Mälardalens värmepumpscenter AB
Snöröjning	Smedmarks Bygg & Entreprenad AB
Ventilation, OVK etc	Sörmlandskustens Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga 3 av föreningens lån lades om:

Lån-ID 309 - ny ränta 2,50%. Bundet till 2026-10-16

Lån-ID 14521 - ny ränta 2,71%. Bundet till 2027-09-15

Lån-ID 8072 - ny ränta 3,11%. Bundet till 2028-12-20

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

Övriga uppgifter

Vår och höststädning enligt planering

Planeringsdag för styrelsen på Bergs gård i juli

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 557 591	1 492 274	1 491 805	1 433 336
Resultat efter fin. poster	-670 335	-124 730	-82 643	190 751
Soliditet (%)	40	41	41	41
Yttre fond	982 999	921 859	860 719	799 579
Taxeringsvärde	20 379 000	20 380 000	20 380 000	20 380 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	975	928	928	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,8	94,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 285	10 345	10 405	10 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 285	10 345	10 405	10 465
Sparande / kvm totalyta, kr	116	107	133	323
Elkostnad / kvm totalyta, kr	144	167	158	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	179	145	85	62
Energikostnad / kvm totalyta, kr	323	312	243	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	2,34	2,14	-
Räntekänslighet (%)	10,55	11,11	11,22	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt målning av tak enligt underhållsplan.

Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat och föreningen har en god likviditet.

Avgiften kommer att ses över kommande år och vid behov kan avgiftshöjning bli aktuellt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 763 500	-	-	10 763 500
Fond, yttre underhåll	921 859	-	61 140	982 999
Balanserat resultat	-2 426	-124 730	-61 140	-188 296
Årets resultat	-124 730	124 730	-670 335	-670 335
Eget kapital	11 558 203	0	-670 335	10 887 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-127 156
Årets resultat	-670 335
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 140
Totalt	-858 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	335 492
Balanseras i ny räkning	-523 139

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 557 591	1 492 274
Övriga rörelseintäkter	3	6 828	0
Summa rörelseintäkter		1 564 419	1 492 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 112 560	-801 620
Övriga externa kostnader	9	-88 404	-109 673
Personalkostnader	10	-38 787	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 504	-294 924
Summa rörelsekostnader		-1 759 255	-1 245 643
RÖRELSERESULTAT		-194 836	246 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 283	15 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-480 782	-386 616
Summa finansiella poster		-475 499	-371 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-670 335	-124 730
ÅRETS RESULTAT		-670 335	-124 730

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	24 538 931	25 058 435
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 538 931	25 058 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 538 931	25 058 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 971	18 063
Övriga fordringar	14	797 918	751 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 376	18 871
Summa kortfristiga fordringar		834 265	788 620
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 092 466	2 092 466
Summa kortfristiga placeringar		2 092 466	2 092 466
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 157	319 924
Summa kassa och bank		1 157	319 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 927 888	3 201 010
SUMMA TILLGÅNGAR		27 466 819	28 259 445

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 763 500	10 763 500
Fond för yttre underhåll		982 999	921 859
Summa bundet eget kapital		11 746 499	11 685 359
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-188 296	-2 426
Årets resultat		-670 335	-124 730
Summa ansamlad förlust		-858 631	-127 156
SUMMA EGET KAPITAL		10 887 868	11 558 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 963 560	0
Summa långfristiga skulder		9 963 560	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 378 792	16 438 602
Leverantörsskulder		24 318	25 014
Skatteskulder		2 931	3 749
Övriga kortfristiga skulder		0	1 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	209 349	232 680
Summa kortfristiga skulder		6 615 390	16 701 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 466 819	28 259 445

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-194 836	246 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	519 504	294 924
	324 668	541 554
Erhållen ränta	5 283	15 256
Erlagd ränta	-498 671	-357 698
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-168 720	199 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 944	-12 411
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 152	-1 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-174 928	185 545
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-96 250	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 250	-95 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-271 178	90 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 067 084	976 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	795 906	1 067 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden avser avskrivning av återstående restvärde efter övergång till K3 år 2025.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,42 %
Yttertak	2,84 %
Fasader	2,84 %
Balkonger	2,84 %
Fönster	2,84 %
Stamledningar VA	2,84 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Styr & övervakning	8,52 %
Ventilation	4,26 %
El	4,26 %

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	6 828	0
Summa	6 828	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 150	0
Gårdkostnader	5 601	5 817
Gemensamma utrymmen	0	368
Snöröjning/sandning	10 407	33 593
Serviceavtal	4 375	30 593
Avhårdning	7 923	4 259
Fordon	778	12 945
Förbrukningsmaterial	7 216	5 714
Summa	40 450	93 289

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	0	2 917
Ventilation	53 385	45 586
Elinstallationer	5 750	0
Tak	0	3 028
Mark/gård/utemiljö	0	13 197
Summa	59 135	64 728

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	335 492	0
Summa	335 492	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	229 529	264 668
Vatten	284 431	230 898
Sophämtning/renhållning	43 876	48 293
Summa	557 836	543 859

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 515	38 868
Självrisk	3 000	0
Bredband	21 756	21 756
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	119 647	99 744

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 038 950	29 038 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 038 950	29 038 950
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 980 516	-3 685 592
Årets avskrivning	-519 504	-294 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 500 020	-3 980 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 538 931	25 058 435
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 200 000</i>	<i>2 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	2 979 000	2 780 000
Summa	20 379 000	20 380 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 175	53 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 175	53 175
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 175	-53 175
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 175	-53 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 169	4 526
Transaktionskonto	181 038	118 032
Borgo räntekonto	613 712	629 128
Summa	797 918	751 686

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	560	57
Förutbet försäkr premier	13 377	13 375
Förutbet bredband	5 439	5 439
Summa	19 376	18 871

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andra andelar	2 092 466	2 092 466
Summa	2 092 466	2 092 466

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-16	2,50 %	6 282 542	6 282 542
Nordea	2028-12-20	3,11 %	4 906 000	4 906 000
Nordea	2027-09-15	2,71 %	5 153 810	5 250 060
Summa			16 342 352	16 438 602
Varav kortfristig del			6 378 792	16 438 602

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 867 352 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 000	7 718
Uppl kostn el	25 052	25 176
Uppl kostn räntor	33 594	51 483
Förutbet hyror/avgifter	129 703	129 303
Beräkn arvode revision	19 000	19 000
Summa	209 349	232 680

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 125 500	18 125 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3% från 1 februari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Trosa

Linda Telg
Ordförande

Anita Persson
Styrelseledamot

Anna Fridh
Styrelseledamot

Fredrik Eriksson
Styrelseledamot

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

Jens Gunnar Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 22:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 11:18

DOCUMENT ID:

HkMI1ISnZI

ENVELOPE ID:

rk-lkxSn-l-HkMI1ISnZI

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Fänsåker, 769613-4985 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

8ad2870f3d10c3a41c95305bd710f4bb34f9cfdee536b855b65e9ac21f88513db4c1c1c2a008b0e0e2634ffa5a823fb82bca6c38efac961d7e4fd602afe3ee1d

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. FREDRIK ERIKSSON fredrik_y.eriksson@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:29 09.04.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.13.88
2. LINDA TELG styrelsen.fansaker@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:13 09.04.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.192.68
3. Anna Helena Maria Fridh anna.fridh@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:43 09.04.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.123.53
4. ANITA PERSSON 52ansanita@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:08 10.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.44
5. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 22:01 10.04.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.138.125

* 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 Brf BoKlok Fänsåker
Org.nr 769613-4985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fänsåker 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. Risker 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 Fänsåker 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro det datum som framgår av min elektroniska signatur

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 22:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 09.04.2026 11:18

DOCUMENT ID:

SJbGeygrn-e

ENVELOPE ID:

ryWe1lr2bg-SJbGeygrn-e

DOCUMENT NAME:

Fänsåker Boklok RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

70eb3ddb796dfdb5aa789ebfef6a4bd60ba015e93382a5
57ddbcc5be3c2e1bbf7bcedb17694edef5f1af6f424451f
7e2180fd9f0da05148905baa72000e9a07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	10.04.2026 22:00	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.s	Authenticated	10.04.2026 21:59	Low	IP: 188.149.138.125
e				

* 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