

# Brf BoKlok Höstvinden

Org.nr: 769633-5525

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Höstvinden, 769633-5525, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-26 hos Bolagsverket.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

### Styrelse

Ordförande	Omar Kelfaoui
Ledamot	Ahmet Boyar
Ledamot	Izzet Celik
Suppleant	Simon Wikstrand

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén Access Revision AB
----------------------	-------------------------------------

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Biskopsgården 60:4  
Nybyggnadsår: 2018  
Vårdeår: 2018  
Adress: Cykelvådersgatan och Byvådersgången  
Föreningen disponerar tomten genom åganderått.

Fastigheten är fullvårdesförsåkrad hos Trygg-Hansa. I försåkringen ingår ånsvarsförsåkring för styrelsen samt kollektivt bostadsråttstillågg för medlemmarna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som stråcker sig övår 50 åår, från 2024 till 2073.

### Lågenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	38	-

Av 38 lågenheter upplåts samtliga med bostadsrått.

### Ytor

Total upplåten yta:	4 446	kvm
- varav bostadsrått:	4 446	kvm

### Medlemsinformation

Vid råkenskapsårets början fanns 67 medlemmar i föreningen.  
Under året har 4 övårlåtelser skett.  
Vid råkenskapsårets slut fanns 67 medlemmar i föreningen.

### Förvaltning och våsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Parkeringsbolag (gästparkeringar)	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning och halkbekåmpning	Fastighetsfixaren
El	Göteborgs Energi AB
Vatten och Avlopp	Göteborgs Kommun
Bredband	Telia Sverige AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett resultat om 257 503 kr. Av detta avser -1 076 594 kr avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Frånse avskrivningarna gör föreningen ett resultat om 1 334 097 kr. Kassen har ökat med 1 102 326 kr och har ett saldo per sista december om 3 722 754 kr.

Lånen har amorterats ner med -111 120 kr och kvarvarande lånevolym vid årets slut är 52 031 160 kr. En extra amortering om 1 Mkr har gjorts under början av 2026.

Föreningen har haft -303 139 kr i underhåll- och investeringskostnader under året men bara -6 825 kr i reparationskostnader, en klar minskning från föregående år.

### Nya avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia avseende bredband och avtalet har en bindningstid om 5 år, Föreningen har även tecknat nytt avtal med Fastighetsfixaren avseende snöröjning och avtalet har en bindningstid om 1 år.

### Tekniskt underhåll

Under året har diverse underhåll och investeringar gjorts:

- Avlägsnandet av den stora parksliden vid Cykelvädersgatan 3
- Utgrävning av parksliden och berggrunden intill
- Byggnation av 6 P-platser som utökar föreningens befintliga P-platser för gäster till 24 st.
- Asfaltering av gångvägen mellan Cykelvädersgatan 9 och Cykelvädersgatan 11, samt vidare längs kommunal väg förbi Byvädergången 20
- Lagt marksten mellan husen på Cykelvädersgatan 29 och 31, samt på båda sidor av baksidan.

### Styrelsens ord

#### Gemensamma föreningsaktiviteter

Under det gångna året har vi aktivt arbetat för att stärka gemenskapen i området. I vår anordnades en gemensam städdag där ett antal engagerade medlemmar samlades för att tillsammans göra området fint, avslutat med ett gemensamt fikapålägg. I september hölls en grillkväll som lockade deltagare i alla åldrar och möttes av mycket positiv feedback.

Dessa tillfällen spelar en viktig roll i att bygga en trygg och vänlig stämning i grannskapet, och vi ser fram emot att anordna fler liknande aktiviteter under kommande år.

Ett särskilt exempel på den goda grannsamverkan var när vi lade marksten mellan husen. En styrelseledamot utförde arbetet, och under tiden bjöds grannarna in till fika och fick även erbjudande om praktisk hjälp om så önskades.

#### Arbetet i styrelsen

Med hjälp av PHM har styrelse under året arbetat nära och löpande med att förvalta föreningens ekonomi och underhålla fastigheterna. Vi har haft regelbundna möten och ett öppet samarbete där medlemmars synpunkter och förslag tagits på största allvar. Vi vill särskilt tacka de engagerade medlemmar som bidragit med idéer och praktisk hjälp vid olika tillfällen, ert engagemang gör stor skillnad.

#### Vad gör vår förening attraktiv för nuvarande och framtida medlemmar?

Att bo i vår förening handlar om att få en kvalitativ bostad i ett vackert skött område, med stabila ekonomiska förutsättningar och möjligheten att vara en del av en aktiv och omtänksam gemenskap. Vi är stolta över det vi tillsammans bygger och underhåller, och ser fram emot att välkomna nya medlemmar som delar våra värderingar.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 870	2 811	2 281	2 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	258	- 237	- 149	19
Soliditet, %	62	61	61	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	636	625	506	498
Skuldsättning / kvm	11 703	11 728	11 759	12 453
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 703	11 728	11 759	12 453
Sparande / kvm	301	189	209	246
Räntekänslighet, %	18	19	23	25
Energikostnad * / kvm	46	39	31	31
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	99	99	98	99
Rörelseintäkt som går till räntor, %	35	47	37	34

\* Kostnad för medlemmarnas elförbrukning och uppvärmning ingår inte i föreningens energikostnader.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning:** De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

**Resultat efter finansiella poster:** Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

**Soliditet:** (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital \*100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga lite högre än 2024s nivåer.

**Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, eller endast bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

**Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

**Rörelseintäkt som går till räntor:** Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 010 000	800 280	- 1 355 457	- 236 993
F.g. års resultatdisposition		133 380	-370 373	236 993
Årets resultat				257 503
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 010 000</b>	<b>933 660</b>	<b>- 1 725 830</b>	<b>257 503</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 1 725 830
Årets resultat	257 503
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 1 468 327</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll	133 380
Balanseras i ny räkning	- 1 601 707
<b>Totalt</b>	<b>- 1 468 327</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultatrækning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsætning	2	2 869 913	2 810 813
Övriga rörelseintäkter		0	5 612
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 869 913</b>	<b>2 816 425</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	3	-376 071	-481 457
Administration och förvaltning	4	-90 095	-104 729
Personalkostnader	5	-78 024	-70 309
Avskrivningar		-1 076 594	-1 076 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 620 784</b>	<b>-1 733 097</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 249 129</b>	<b>1 083 328</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 985	40 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 014 611	-1 360 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-991 626</b>	<b>-1 320 321</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>257 503</b>	<b>-236 993</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>257 503</b>	<b>-236 993</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>257 503</b>	<b>-236 993</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	132 979 490	133 752 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 979 490</b>	<b>133 752 945</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>132 979 490</b>	<b>133 752 945</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		495 705	638 712
Övriga fordringar		5 724	65 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	81 806	69 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>583 235</b>	<b>774 204</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 722 754	2 620 428
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 722 754</b>	<b>2 620 428</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 305 989</b>	<b>3 394 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 285 479</b>	<b>137 147 577</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 010 000	85 010 000
Underhållsfond		933 660	800 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 943 660</b>	<b>85 810 280</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 725 830	-1 355 457
Årets resultat		257 503	-236 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 468 327</b>	<b>-1 592 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 475 333</b>	<b>84 217 830</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	24 740 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>24 740 720</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>24 740 720</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	52 031 160	27 401 560
Leverantörsskulder		14 704	44 102
Övriga skulder		9 493	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	754 789	743 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 810 146</b>	<b>28 189 027</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>52 810 146</b>	<b>28 189 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 285 479</b>	<b>137 147 577</b>

# Kassaflødesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 249 129	1 083 328
Avskrivningar		1 076 594	1 076 602
<b>Summa</b>		<b>2 325 723</b>	<b>2 159 930</b>
Erhållen ränta		22 985	40 273
Erlagd ränta		-1 014 611	-1 360 594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 334 097</b>	<b>839 609</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		190 969	29 380
Förändring av rörelseskulder		-8 481	-270 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 516 585</b>	<b>598 209</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-303 139	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-303 139</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av låneskuld		-111 120	-138 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-111 120</b>	<b>-138 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 102 326</b>	<b>459 309</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 620 428</b>	<b>2 161 119</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 722 754</b>	<b>2 620 428</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll och underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Ianspråktagande föreslås i resultatdispositionen och hanteras enligt stämmobeslut.

### **Skulder hos kreditinstitut**

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Markanläggningar	15

### **Fastighetsskatt och fastighetsavgift**

Fastigheten har fått nytt taxeringsbeslut 2025. 2025 är avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastigheten är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Årsavgifter**

I årsavgiften ingår parkering. Utöver årsavgiften debiteras medlemmarna för vatten enligt individuell förbrukning och bredband.

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

2 682 963

2 698 314

### Övriga intäkter

Gästparkering

37 428

31 098

Bredband \*

33 060

0

Avgift andrahandsupplåtelse

4 410

0

Debiterade vattenkostnader

112 052

81 401

**186 950**

**112 499**

### Totalt nettoomsättning

**2 869 913**

**2 810 813**

\* Nytt avtal från och med sommaren 2025. Intäkten motsvarar samma bredbandskostnad i nästa not.

## Not 3. Fastighetskostnader

### Taxebundna kostnader

El

10 262

11 708

Vatten och avlopp

192 450

160 690

**202 712**

**172 398**

### Övriga driftkostnader

Utemiljö

10 588

22 729

Snöröjning och halkbekämpning

37 450

45 250

Övriga serviceavtal

0

4 665

Bredband

33 060

0

Fastighetsförsäkring

80 190

78 161

**161 288**

**150 804**

### Reparationer

Invändigt

2 500

0

Installationer

4 325

0

Övriga reparationer

0

158 255

**6 825**

**158 255**

### Underhåll

Rör

5 246

0

### Totalt fastighetskostnader

**376 071**

**481 457**

## Not 4. Administration och förvaltning

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

59 435

57 587

Revision

14 960

24 938

**74 395**

**82 525**

### Administration

Övriga administrativa kostnader

11 661

16 744

### Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

4 039

5 460

### Totalt administration och förvaltning

**90 095**

**104 729**

## Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	58 800	53 500
Sociala Kostnader	18 474	16 809
	<b>77 274</b>	<b>70 309</b>
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	750	0
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>78 024</b>	<b>70 309</b>

## Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	140 494 000	140 494 000
Markanläggningar	250 000	250 000
Årets anskaffning markanläggningar	303 139	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>141 047 139</b>	<b>140 744 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 6 889 610	- 5 829 670
Markanläggningar	- 101 445	- 84 783
Årets avskrivning på byggnader	- 1 059 940	- 1 059 940
Årets avskrivning på markanläggningar	- 16 654	- 16 662
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 067 649</b>	<b>-6 991 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 979 490</b>	<b>133 752 945</b>

## Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	33 755	32 933
Bredband	11 020	0
Ekonomisk förvaltning	17 111	16 152
Utemiljö	15 000	15 000
Övriga förutbetalda kostnader	4 920	5 460
<b>Summa</b>	<b>81 806</b>	<b>69 545</b>

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 8457176	2026-11-16	2,67 %	5 549 720	5 586 760
SBAB 8457168	2026-12-11	1,22 %	24 740 720	24 777 760
SBAB 8457141	2026-11-11	2,98 %	21 740 720	21 777 760
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>52 031 160</b>	<b>52 142 280</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-52 031 160	-27 401 560
			<b>0</b>	<b>24 740 720</b>

## Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	55 809 000	55 809 000
<b>Summa:</b>	<b>55 809 000</b>	<b>55 809 000</b>

<b>Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter	724 804	715 345
Upplupna driftkostnader	20 485	19 270
Upplupen revisionskostnad	9 500	8 750
<b>Summa</b>	<b>754 789</b>	<b>743 365</b>

### **Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Lån 8457176 har extraamorterats i början av 2026 med 1 Mkr.

Ingen förändring av årsavgiften är planerad under 2026.

# Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

---

Omar Kelfaoui  
Ordförande

---

Ahmet Boyar  
Ledamot

---

Izzet Celik  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Access Revision AB  
Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Höstvinden  
Org.nr. 769633-5525

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Höstvinden för år 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 Standard 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

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

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2026



Brf BK Höstvinden ÅR25.pdf

(131665 byte)

SHA-512: 85c892a97f5f883029fe56dde4d05aaa9f479  
e548c644f7901ff70f8cb5df64421ba96350d1ea4b56f4  
2af9f5327698449ad19a4d821f49b2e4f5a684b0cf900

## Underskrifter

2026-05-06 14:19:36 (CET)



Ahmet Boyar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 16:03:14 (CET)



Izzet Celik

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-10 17:03:36 (CET)



Omar Kelfaoui

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-10 20:24:38 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

149a7daeb068dfcc07ac10e73957bbec0b4ab1b9bd7b9b037c52d4e8fbfb8e678b52879f4ee0932ba3105164eb698e9f75f93d17b66e7e2ed98d39989b107170



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.