

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Bo Klok Hemsta**

769603-5141

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Hemsta, 769603-5141, med säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

#### **Ändamål**

Bostadsrättsföreningen Bo Klok Hemsta har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Sveavägen i Gävle.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann-Sofie Drougge, Ordförande  
Jonathan Kaneteg, Kassör  
Adam Söderström, Ledamot  
Emil Lindblad, Sekreterare

Suppleanter har varit: Saknas

#### **Valberedning:**

Valberedare har varit: Mikael Bondestam.

#### **I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**

Ann-Sofie Drougge, Adam Söderström och Emil Lindblad

#### **Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Revisorer:**

Revisor har varit Peter Lindqvist BOREV Revision AB Uppsala.

#### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Stadgar**

Föreningens senast antagna stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

#### **Medlemsantal:**

Föreningen har 40 st (fg år 41 st) medlemmar. Under året har 2 st bostadsrätter (fg år 3 st) överlåtits.

#### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### **Finansiering**

Från och med räkenskapsåret 2020 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

### **Fastigheten:**

Föreningens fastighet Hemsta 17:21, Gävle, består av 6 flerbostadshus, i 2 våningar, med totalt 36 bostadsrätter.

Den totala bostadsytan är ca 2 010 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 6417 kvm.

Marken ägs av föreningen.

### Lägenhetsfördelning:

12 lgh om 2 rum och kök

24 lgh om 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga i föreningens fastighetsförsäkring.

### **Energideklaration**

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. För Brf Bo Klok Hemsta utfördes den senast under 2019.

### **OVK**

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes senast under år 2024-04-29.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes 1999 och har åsatts värdeår 1999. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

### **Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Byte av hattarna på lyktstolparna på den allmänna belysningen, samt förstärkning av belysningen på parkeringarna på grund av stöldrisk
- Byte av överliggare på loftgångar och balkonger

### **Planerat underhåll**

Inget utöver sedvanligt underhåll

## **Föreningens ekonomi**

### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 997 kr/kvm. Årsavgifterna förändrades senast med 17% från 1 april 2025. Avgifterna har innan dess varit oförändrade sedan 2016. Budgeten för 2026 utvisar ett höjningsbehov med 15% likviditetsmässigt och 35% bokföringsmässigt, inget beslut om höjning är dock taget av styrelsen.

### **Avtal**

Avtal om ekonomisk förvaltning fanns tecknat för 2025 med Fastighetsägarna MittNord AB. Från 1 januari 2026 så sköts den ekonomiska förvaltningen av Riksbyggen AB.

Avtal om teknisk förvaltning och fastighetsdrift finns tecknat med Riksbyggen AB.

Avtal om vinterskötsel och utarbete finns med Pirab

El och fjärrvärme levereras av Gävle Energi

VVS hanteras av Gävle Rörmontage AB

Nycklar hanteras av Certego

Elarbeten utförs av Assemblin

### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Föreningen saknar aktuell underhållsplan enligt BFNAR 2023:1. Men har en plan som inte är färdig som utarbetas av Riksbyggen, den blir klar under 2026.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 170 418	1 896 354	1 840 178	1 829 292
Resultat efter finansiella poster	308 785	582 280	297 871	453 783
Soliditet, %	48	46	43	41
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 078	941	913	907
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	5 203	5 424	5 645	5 866
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 203	5 424	5 645	5 866
Sparande per kvadratmeter	357	409	326	342
Räntekänslighet %	5	6	6	6
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta	239	226	212	205

### Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

#### Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

#### Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

#### Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

#### Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

## Not Eget kapital

	<i>Stiftelse- kapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
-Belopp vid årets början	4 200 000	1 647 890	3 099 204	582 280
-Balansering av fg år resultat			582 280	-582 280
-Avsättning yttre fond enl stadgar		259 500	-259 500	
-Ianspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-	-	
-Årets resultat				308 785
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 200 000</b>	<b>1 907 390</b>	<b>3 421 984</b>	<b>308 785</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 421 985
årets resultat	308 785
<b>Totalt</b>	<b>3 730 770</b>
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	192 000
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-170 036
balanseras i ny räkning	3 708 806
<b>Totalt</b>	<b>3 730 770</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 170 418	1 896 354
Övriga rörelseintäkter	2	-	1 211
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 170 418</u>	<u>1 897 565</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-1 211 445	-994 676
Personalkostnader	4	-56 642	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 614	-239 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 507 701</u>	<u>-1 293 429</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>662 717</u>	<u>604 136</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-143 579	105 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 353	-127 333
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-353 932</u>	<u>-21 856</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>308 785</u>	<u>582 280</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>308 785</u>	<u>582 280</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>308 785</u>	<u>582 280</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	17 260 433	17 480 655
Inventarier, verktyg och installationer	6	73 482	92 874
Summa materiella anläggningstillgångar		17 333 915	17 573 529
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 333 915	17 573 529
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	234
Övriga fordringar		13 668	27 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 978	75 468
Summa kortfristiga fordringar		88 646	102 804
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	2 263 688	2 407 284
Summa kortfristiga placeringar		2 263 688	2 407 284
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		918 956	652 052
Summa kassa och bank		918 956	652 052
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 271 290	3 162 140
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 605 205	20 735 669

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/Stiftelsekapital		4 200 000	4 200 000
Yttre underhållsfond		1 907 390	1 647 890
Summa bundet eget kapital		6 107 390	5 847 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 421 985	3 099 204
Årets resultat		308 785	582 280
Summa fritt eget kapital		3 730 770	3 681 484
<b>Summa eget kapital</b>		9 838 160	9 529 374
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	5 925 211	3 617 018
Summa långfristiga skulder		5 925 211	3 617 018
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 532 584	7 284 881
Förskott från kunder		8 800	-
Leverantörsskulder		71 766	60 455
Skatteskulder		4 391	9 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 293	234 777
Summa kortfristiga skulder		4 841 834	7 589 277
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 605 205	20 735 669

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	308 785	582 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	239 614	134 206
	<u>548 399</u>	<u>716 486</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>548 399</b>	<b>716 486</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	157 754	-55 964
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 855	-103 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>711 008</b>	<b>557 268</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-64 195
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-64 195</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-444 104	-444 104
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-444 104</b>	<b>-444 104</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>266 904</b>	<b>48 969</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>652 052</b>	<b>603 083</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>918 956</b>	<b>652 052</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2 ) och BFNAR 2023:1.

Från och med räkenskapsåret 2020 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 003 580	1 765 008
Bredband	107 568	53 784
Elintäkter via IMD	56 539	73 281
Pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	2 676	4 221
Övriga intäkter	55	60
<b>Summa</b>	<b>2 170 418</b>	<b>1 896 354</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	-	1 211
Försäkringsersättning	-	-
	-	<b>1 211</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Hushållsel och Bredband debiteras separat.

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	28 091	40 875
Elkostnad avläst IMD	97 589	75 056
Kostnader elavläsning	11 342	8 925
Värme	256 091	253 617
Sotning	23 800	-
Vatten och avlopp	98 582	84 297
Sophämtning	48 648	49 447
Snöröjning/sandning	29 505	35 613
Fastighetsskötsel	-	14 900
Kabel-TV	38 615	40 319
Bredband	114 577	84 902
Reparation och underhåll	192 791	44 162
Fastighetsavgift	62 064	58 680
Försäkring	37 546	34 493
Övriga fastighetskostnader	67 411	69 964
Diverse; bankavgifter, kontorsmaterial, porto etc	7 260	5 963
Redovisningstjänster	65 352	63 030
Revisionsarvode	17 938	17 500
Övr förvaltningskostnader	14 243	12 933
<b>Summa</b>	<b>1 211 445</b>	<b>994 676</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	36 100	40 000
Vice-Vårdsarvode	7 000	5 000
Sociala kostnader	13 542	14 139
<b>Summa</b>	<b>56 642</b>	<b>59 139</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 547 293	22 547 293
	<u>22 547 293</u>	<u>22 547 293</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 066 638	-4 846 416
-Årets avskrivning enligt plan	-220 222	-220 222
	<u>-5 286 860</u>	<u>-5 066 638</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 260 433</b>	<b>17 480 655</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>24 819 000</b>	<b>21 516 000</b>
-varav byggnad	20 800 000	18 000 000
-varav mark	4 019 000	3 516 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	305 944	241 749
-Nyanskaffningar	-	64 195
	<u>305 944</u>	<u>305 944</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-213 070	-193 678
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-19 392	-19 392
	<u>-232 462</u>	<u>-213 070</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 482</b>	<b>92 874</b>

## Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Swedbank Robur Räntefond Kort Plus A	2 263 688	2 475 637
	<b>2 263 688</b>	<b>2 475 637</b>

Marknadsvärdet per 2025-12-31 är 2 475 637 kr

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank -343	2027-02-25	2,95%	158 204	3 559 585
Swedbank -403	2027-06-23	2,97%	134 604	2 658 434
Swedbank -370	2026-10-23	2,63%	25 948	622 758
Swedbank -715	2026-11-25	1,18%	125 348	3 617 018
<b>Avgår kortfristig del av långfristig skuld</b>				<b>-4 532 584</b>
-varav villkorsändring av lån				4 239 776
-avgår planerad amortering villkorsändrade lån ovan				-151 296
-varav planerade amorteringar				444 104
<b>Summa</b>			<b>444 104</b>	<b>5 925 211</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 800 000	17 800 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

## Underskrifter

Gävle  
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-24

(Datum framgår av våra elektroniska signaturer)

\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Drougge  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Jonathan Kaneteg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Adam Söderström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Emil Lindblad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats datum enl min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Peter Lindqvist BOREV Revision AB Uppsala  
Revisor

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll.

Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

**Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

**Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Jonathan Kaneteg  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-24 13:02:20 GMT+02:00  
Transaktions-ID: f1a4ce4c3c5c4bbeba883067c2f0835c

## Underskrift 2

Namn: Emil Lindblad  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-24 20:33:21 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4c965c6934ea42b087d322d07aee42f1

## Underskrift 3

Namn: Adam Söderström  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-26 10:46:43 GMT+02:00  
Transaktions-ID: e19121da8ed640cc83c61f22b5886494

## Underskrift 4

Namn: Ann-Sofie Drougge  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-06 19:05:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ec1ad4ca9d374b889fdfe1cfbe9e939b

## Underskrift 5

Namn: Peter Lindqvist  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-06 20:24:20 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4a83cb962cc54477897b59cde720f53e

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bo Klok Hemsta, org.nr 769603-5141

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Hemsta för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bo Klok Hemsta för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27 i enligt med 6 kap 23 första stycket lagen om ekonomiska föreningar. Min revisionsberättelse undertecknades 2025-05-17 (10 dagar)

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 20:23

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision · 06.05.2026 20:22

**DOCUMENT ID:**

rJXyv-K0Zg

**ENVELOPE ID:**

BJz1wbY0bl-rJXyv-K0Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bo Klok Hemsta -RB -2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b7e55b197db2b9badd5c0d101711ab29573275638d096  
2de7a15e7fd5cd61416fdd022dee6ec9495369281024d8  
ba90ce5ee3b609754f3e16af2868cd90e9395

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	06.05.2026 20:23	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	06.05.2026 20:23	Low	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