



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Lillgården

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Patronen 1		Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 196 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nils Göran Holmqvist	Ordförande
Jan Christer Hammarberg	Styrelseledamot
Jonas Sigemar	Styrelseledamot
Karl Roine Claesson	Suppleant
Daniel André Gustavsson	Suppleant

### Valberedning

Madelen Person

### Firmateckning

Nilsgöran Holmqvist Christer Hambeg Jonas Sigmar

### Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB  
BOREV Revision AB Revisorssuppleant Ges mandat att utse

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Avtal med leverantörer

bank seb

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Jagbackens Samfällighetsförening Marielunds samfällighet, med en andel på 15.19%.  
Samfälligheten förvaltar lekpark skog gata andel i en badplats.

### Övrig verksamhetsinformation

Vi har bytet filter våra FTX aggregat

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Omförhandlat två lån med SEB medfast ränta ett lån på två år och ett lånpå tre år

#### Förändringar i avtal

inga

#### Övriga uppgifter

inga uppgifter

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 392 029	2 381 950	1 932 301	1 696 689
Resultat efter fin. poster	-77 258	-178 160	-216 896	-15 465
Soliditet (%)	69	69	68	68
Yttre fond	272 199	320 536	228 697	-
Taxeringsvärde	23 270 000	22 870 000	22 870 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 036	1 022	845	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95	96	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 344	11 590	11 836	12 082
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 344	11 590	11 836	12 082
Sparande / kvm totalyta, kr	263	271	198	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	152	139	107	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	107	73	59	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	212	166	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	3,25	2,55	1,12
Räntekänslighet (%)	10,95	11,9	14,6	17,2

**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 el (totalt 129 166 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Årets förlust om 77 tkr beror delvis på ränteläget. Föreningens sparande/kvm uppgår till 263 kr. Styrelsen bedömer att årets förlust och ackumulerad förlust inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna i relation till kostnaderna och vid behov höjer årsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	57 100 000	-	-	57 100 000
Fond, yttre underhåll	320 536	-141 554	93 217	272 199
Balanserat resultat	-605 732	-36 606	-93 217	-735 555
Årets resultat	-178 160	178 160	-77 258	-77 258
<b>Eget kapital</b>	<b>56 636 644</b>	<b>0</b>	<b>-77 258</b>	<b>56 559 386</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-642 338
Årets resultat	-77 258
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 217
<b>Totalt</b>	<b>-812 813</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 625
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-809 188</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 392 031	2 382 249
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 392 031</b>	<b>2 382 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-931 106	-951 842
Övriga externa kostnader	8	-104 006	-112 776
Personalkostnader	9	-29 672	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631 416	-631 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 696 200</b>	<b>-1 728 525</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>695 831</b>	<b>653 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 185	3 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-774 274	-835 238
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-773 089</b>	<b>-831 884</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-77 258</b>	<b>-178 160</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-77 258</b>	<b>-178 160</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	81 384 569	82 005 329
Maskiner och inventarier	12	63 949	74 605
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 448 518</b>	<b>82 079 934</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 448 518</b>	<b>82 079 934</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	703	695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 324	67 836
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 027</b>	<b>68 531</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 185	5 787
SBC klientmedel i SHB		330 299	254 040
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>331 484</b>	<b>259 826</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>401 511</b>	<b>328 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 850 028</b>	<b>82 408 291</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 100 000	57 100 000
Fond för yttre underhåll		272 199	320 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 372 199</b>	<b>57 420 536</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-735 555	-605 732
Årets resultat		-77 258	-178 160
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-812 813</b>	<b>-783 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 559 386</b>	<b>56 636 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 068 000	8 304 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 068 000</b>	<b>8 304 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 844 000	17 148 000
Leverantörsskulder		51 846	25 539
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 797	294 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 222 642</b>	<b>17 467 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 850 028</b>	<b>82 408 291</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>695 831</b>	<b>653 724</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	631 416	631 052
	<b>1 327 247</b>	<b>1 284 776</b>
Erhållen ränta	1 185	3 354
Erlagd ränta	-774 274	-838 174
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>554 158</b>	<b>449 956</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 496	21 132
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 996	13 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>611 658</b>	<b>484 208</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-540 000	-540 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-540 000</b>	<b>-540 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>71 658</b>	<b>-55 792</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>259 826</b>	<b>315 618</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>331 484</b>	<b>259 826</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Boklok Lillgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	3,50 %
Stomme och grund	0,67 %
Installationer	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 146 344	2 146 344
Hysesintäkter p-plats	86 600	86 400
El, moms	144 066	111 949
Elintäkter laddstolpe moms	14 824	37 257
Påminnelseavgift	0	300
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
<b>Summa</b>	<b>2 392 031</b>	<b>2 382 249</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	46 087	51 842
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 646	53 789
Besiktningar	1 188	1 188
Snöröjning/sandning	23 839	0
Serviceavtal	9 032	7 030
Förbrukningsmaterial	19 728	0
<b>Summa</b>	<b>112 520</b>	<b>113 849</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	0	6 023
VVS	2 020	0
Värmeanläggning/undercentral	14 879	0
<b>Summa</b>	<b>16 899</b>	<b>6 023</b>

<b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Underhåll av byggnad	3 625	141 554
<b>Summa</b>	<b>3 625</b>	<b>141 554</b>

<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	332 799	304 562
<b>Vatten</b>	<b>234 650</b>	<b>159 968</b>

Sophämtning/renhållning	38 186	37 651
<b>Summa</b>	<b>605 635</b>	<b>502 181</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 063	43 283
Kabel-TV	89 526	108 088
Bredband	20 074	0
Samfällighetsavgifter	37 764	36 864
<b>Summa</b>	<b>192 427</b>	<b>188 235</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 525	22 050
Förvaltningsarvode enl avtal	50 792	48 024
Pantsättningskostnad	588	0
Administration	31 732	42 702
<b>Summa</b>	<b>104 006</b>	<b>112 776</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	4 672	7 855
<b>Summa</b>	<b>29 672</b>	<b>32 855</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	773 395	835 238
Dröjsmålsränta	879	0
<b>Summa</b>	<b>774 274</b>	<b>835 238</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	84 785 098	84 785 098
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 785 098</b>	<b>84 785 098</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 779 769	-2 159 373
Årets avskrivning	-620 760	-620 396
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 400 529</b>	<b>-2 779 769</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 384 569</b>	<b>82 005 329</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 745 000</i>	<i>22 745 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	2 470 000	2 470 000
<b>Summa</b>	<b>23 270 000</b>	<b>22 870 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	106 577	106 577
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>106 577</b>	<b>106 577</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 972	-21 316
Årets avskrivning	-10 656	-10 656
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 628</b>	<b>-31 972</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 949</b>	<b>74 605</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	703	695
<b>Summa</b>	<b>703</b>	<b>695</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 958	23 476
Förutbet fast skötsel	0	1 508
Förutbet försäkr premier	15 047	14 590
Förutbet kabel-TV	7 432	7 326
Förutbet bredband	20 329	20 074
Upplupna intäkter	15 558	862
<b>Summa</b>	<b>69 324</b>	<b>67 836</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-07-28	2,80 %	8 304 000	8 484 000
SEB	2026-07-28	4,46 %	8 304 000	8 484 000
SEB	2028-07-28	2,98 %	8 304 000	8 484 000
<b>Summa</b>			<b>24 912 000</b>	<b>25 452 000</b>
Varav kortfristig del			8 844 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 212 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	290	0
Uppl kostn el	40 897	36 779
Uppl kostn räntor	7 086	2 943
Uppl kostn vatten	18 607	13 524
Uppl kostnad Sophämtning	3 116	3 145
Uppl kostnad arvoden	25 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	0
Förutbet hyror/avgifter	203 946	185 862
Övriga uppl kostn och förutb int	20 000	51 855
<b>Summa</b>	<b>326 797</b>	<b>294 108</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 882 000	27 882 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>27 882 000</b>	<b>27 882 000</b>

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 10% fr.o.m 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Strängnäs Kommun

---

Nils Göran Holmqvist  
Ordförande

---

Jan Christer Hammarberg  
Styrelseledamot

---

Jonas Sigemar  
Styrelseledamot

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

---

BOREV Revision AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 13:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.05.2026 12:46

**DOCUMENT ID:**

HJe2iGvhJGI

**ENVELOPE ID:**

H1hizvhyGe-HJe2iGvhJGI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Boklok Lillgården, 769637-1546 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

53cda0db2516636661913b778ad1d01bfde40e0fd3d631e23d156dc2a2aad64d21c5d1121f2229e90044cfdbb45bc758e91ce33282eca1ad44210df6154574a3

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. NILS GÖRAN HOLMQVIST nilsgoranhholmquist@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 12:50 21.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.59.119
2. Carl Fredrik Jonas Sigemar jonas.sigmar@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:20 21.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.162.30
3. Jan Christer Hammarberg ch_hammarberg@outlook.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:26 21.05.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.202.11
4. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:36 21.05.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

\* 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 Bostadsrättsföreningen Boklok Lillgården, org.nr 769637-1546

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Lillgården 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Boklok Lillgården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:36

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 12:46

### DOCUMENT ID:

S1fnjfD2kGg

### ENVELOPE ID:

Sk3sMDnJGe-S1fnjfD2kGg

### DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Lillgården - Revisionsberättelse 2025 - digital sign.pdf

2 pages

### SHA-512:

21b20171ed0eb993543821a05651e37dc427481b4fcd7eaf7103fc55e660aa4fac79ae51d50491b4e14f4167bfa7c7844a93fe1f031b8ad3a512a1d21504f4a9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	21.05.2026 13:36 21.05.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

\* 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



PAeS  
sealed