

# Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Vendelsro

769636-1422



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Vendelsro

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
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 Skåne Län, Staffanstorp kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stanstorp 5:373	2019	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 362 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Lennart Johannes Johansson	Ordförande
Bo Christer Sören Fransson	Styrelseledamot
Jens Raushed	Styrelseledamot
Matija Tonka Simovic	Styrelseledamot
Sandra Nilsson	Styrelseledamot
Carl Filip Andreas Nilsson	Suppleant
Eva Krets	Suppleant
Henrik Andersson	Suppleant
Jeanette Witten	Suppleant

## Valberedning

Emelie Longhurst  
Frida Tengvall

## Firmateckning

Firman teckas av styrelsen

## Revisorer

Sven Nilsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2025** ● Underhållsspolat avloppen i alla fastigheter

## Planerade underhåll

**2026** ● Måla träytor. Tvätta/olja loftgångar

## Avtal med leverantörer

Bredband & Tv	Sydantenn & Tele
Elavgift	Staffanstorps Egergi
Elavgift	Vattenfall
Gas och Värmepannor	Arildssons Rör Malmö
Gasavgift	Wenum Gas
Hisservice	Kone AB
Sophämtning	Ohlssons
Sophämtning	PreZero Recykling
Vattenavgift	Va-verket

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandlat att lån från 1,26% till 2,60%. Tagit fram information inför den nya bokföringssystem K3 som ska börja gälla från och med 2026.

### Förändringar i avtal

Ny servicepartner till vår gas och värmepannor. Arildssons Rör Malmö.

Bytt el-leverantör till Skellefteå Kraft.

Vi har ett avtal med Ringsjö bygg för olika fel som kan uppkomma i föreningen.

### Övriga uppgifter

Vi har underhållsspolat alla avlopp. Utfört en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Vi har beställt och delat ut ventilationsfilter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 218 052	2 190 118	2 141 954	1 812 626
Resultat efter fin. poster	-802 388	-229 009	-354 738	-208 639
Soliditet (%)	63	64	64	63
Yttre fond	1 566 465	1 250 465	965 715	649 715
Taxeringsvärde	54 000 000	51 600 000	51 600 000	51 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	927	907	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	98,9	99,3	99,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 764	11 859	11 954	12 049
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 764	11 859	11 954	12 049
Sparande / kvm totalyta, kr	155	233	145	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	125	103	92	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	49	59	55	185
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	22	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	185	169	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,05	2,35	1,28
Räntekänslighet (%)	12,62	12,79	13,18	15,70

**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 150 394 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.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av ökade avskrivningskostnader till följd av övergången till K3-regelverket, vilket medför en mer systematisk och komponentbaserad avskrivning av föreningens anläggningstillgångar.

Resultatet har även påverkats av högre räntekostnader i samband med omteckning och villkorsändring av föreningens lån, där den rådande räntemiljön har medfört en högre genomsnittlig räntenivå än tidigare år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	50 670 000	-	-	50 670 000
Fond, yttre underhåll	1 250 465	-	316 000	1 566 465
Balanserat resultat	-2 029 518	-229 009	-316 000	-2 574 527
Årets resultat	-229 009	229 009	-802 388	-802 388
<b>Eget kapital</b>	<b>49 661 938</b>	<b>0</b>	<b>-802 388</b>	<b>48 859 549</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 574 527
Årets resultat	-802 388
<b>Totalt</b>	<b>-3 376 916</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	316 000
Balanseras i ny räkning	-3 692 916
	<b>-3 376 916</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	2 218 052	2 190 118
Övriga rörelseintäkter	3	24 971	23 325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 243 023</b>	<b>2 213 443</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-878 566	-820 511
Övriga externa kostnader	8	-109 813	-136 983
Personalkostnader	9	-144 339	-139 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 169 280	-778 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 301 998</b>	<b>-1 875 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-58 975</b>	<b>337 816</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 628	10 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-746 041	-577 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-743 413</b>	<b>-566 825</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-802 388</b>	<b>-229 009</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-802 388</b>	<b>-229 009</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	75 441 398	76 589 930
Maskiner och inventarier	12	394 179	0
Pågående projekt	13	0	790 226
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 835 577</b>	<b>77 380 156</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>75 835 577</b>	<b>77 380 156</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 492	11 180
Övriga fordringar	14	1 104 506	579 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	107 175	85 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 227 173</b>	<b>675 833</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 227 173</b>	<b>675 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 062 750</b>	<b>78 055 989</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 670 000	50 670 000
Fond för yttre underhåll		1 566 465	1 250 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 236 465</b>	<b>51 920 465</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 574 527	-2 029 518
Årets resultat		-802 388	-229 009
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 376 916</b>	<b>-2 258 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 859 549</b>	<b>49 661 938</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 756 703	18 839 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 756 703</b>	<b>18 839 148</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 029 101	9 171 052
Leverantörsskulder		44 402	29 981
Övriga kortfristiga skulder		2 487	-1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	370 508	355 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 446 498</b>	<b>9 554 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 062 750</b>	<b>78 055 989</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-58 975</b>	<b>337 816</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 169 280	778 848
	<b>1 110 305</b>	<b>1 116 664</b>
Erhållen ränta	2 628	10 499
Erlagd ränta	-723 126	-602 809
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>389 807</b>	<b>524 354</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	104 573	-184 344
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 631	-6 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>505 010</b>	<b>333 107</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	375 299	-790 226
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>375 299</b>	<b>-790 226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	74 543
Amortering av lån	-224 396	-298 939
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-224 396</b>	<b>-224 396</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>655 913</b>	<b>-681 515</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>381 215</b>	<b>1 062 730</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 037 128</b>	<b>381 215</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Vendelsro 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.

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

#### 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:

Stomme och grund	1,37 %
Yttertak	4,12 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,20 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	4,99 %
Ventilation	4,12 %
El	2,20 %
Hissar	3,27 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 052 012	2 052 012
EI	150 394	138 048
Övriga intäkter	15 646	58
<b>Summa</b>	<b>2 218 052</b>	<b>2 190 118</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Övriga intäkter	0	22 080
Övriga rörelseintäkter	24 977	1 250
<b>Summa</b>	<b>24 971</b>	<b>23 325</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	189
Fastskötsel/städ tjänster	20 839	19 933
Besiktning och service	54 376	47 544
Trädgårdsarbete	1 685	796
Övrigt	869	3 750
<b>Summa</b>	<b>77 769</b>	<b>72 212</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	21 138	4 325
Bostäder	0	2 919
Soprum/miljöanläggning	3 675	3 656
Dörrar och lås/porttele	3 390	20 781
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 577
VA	24 375	0
Ventilation	27 808	22 097
EI	8 891	0
Hissar	9 356	9 855
<b>Summa</b>	<b>98 634</b>	<b>65 210</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	294 384	244 319
Uppvärmning	116 110	140 282
Vatten	58 849	52 820
Sophämtning	54 085	68 271
<b>Summa</b>	<b>523 428</b>	<b>505 692</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 024	44 536
Bredband/Kabeltv	133 711	132 861
<b>Summa</b>	<b>178 735</b>	<b>177 397</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	23 830	28 765
Förbrukningsmaterial	6 596	18 530
Programvaror	6 730	7 642
Revisionsarvoden	12 625	24 375
Ekonomisk förvaltning	60 032	57 672
<b>Summa</b>	<b>109 813</b>	<b>136 983</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Löner, arbetare	28 175	27 206
Sociala avgifter	27 964	26 129
<b>Summa</b>	<b>144 339</b>	<b>139 285</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	746 038	577 315
Övriga räntekostnader	3	9
<b>Summa</b>	<b>746 041</b>	<b>577 324</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 141 915	80 141 915
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 141 915</b>	<b>80 141 915</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 551 985	-2 773 137
Årets avskrivning	-1 148 532	-778 848
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 700 517</b>	<b>-3 551 985</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>75 441 398</b>	<b>76 589 930</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 454 000</i>	<i>12 454 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 600 000
<b>Summa</b>	<b>54 000 000</b>	<b>51 600 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	414 927	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>414 927</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-20 748	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 748</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>394 179</b>	<b>0</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	790 226	0
Årets investeringar	7 088	987 782
Erhållna bidrag	-382 387	0
Omfört till Byggnad	-414 927	-197 556
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>790 226</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	378	256
Skattefordringar	0	197 842
Övriga fordringar	67 000	0
Nabo Klientmedelskonto	371 626	370 721
Borgo	665 503	10 494
<b>Summa</b>	<b>1 104 506</b>	<b>579 313</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 876	53 889
Försäkringspremier	15 295	14 424
Förvaltning	19 004	17 027
<b>Summa</b>	<b>107 175</b>	<b>85 340</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	3,90 %	8 887 156	9 029 104
Stadshypotek	2027-10-30	2,53 %	9 171 052	9 171 052
Stadshypotek	2028-10-30	2,60 %	9 171 052	9 171 052
Stadshypotek	2027-09-30	4,19 %	556 544	638 992
<b>Summa</b>			<b>27 785 804</b>	<b>28 010 200</b>
Varav kortfristig del			9 029 101	9 171 052

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 076 079 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 443	21 093
El	19 007	16 774
Utgiftsräntor	149 057	126 142
Förutbetalda avgifter/hyror	171 001	171 001
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>370 508</b>	<b>355 010</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

28 389 000

**2024-12-31**

28 389 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiften för 2026 är oförändrad.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Skåne Län, Staffanstorps kommun

---

Anders Lennart Johannes Johansson  
Ordförande

---

Bo Christer Sören Fransson  
Styrelseledamot

---

Jens Raushed  
Styrelseledamot

---

Matija Tonka Simovic  
Styrelseledamot

---

Sandra Nilsson  
Styrelseledamot

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

---

Sven Nilsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 09:14

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 10:02

**DOCUMENT ID:**

ry79gWL6bl

**ENVELOPE ID:**

BklWqlb8p-x-ry79gWL6bl

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Vendelsro, 769636-1422 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

54fa4e2de644478505a30476e4ccec75a82dc4296b530cf4ff35a7b451037a17a866e82a53a8a5291c490b89faa153e4efcabbcb89d84160295fa9f0e037a282

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
<b>1. Bo Christer Sören Fransson</b> christer@medicaklinik.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:49 22.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.27.96.106
<b>2. Anders Lennart Johannes Johansson</b> Anders.johansson@vendesro.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:17 23.04.2026 07:08	eID Low	Swedish BankID IP: 141.98.236.73
<b>3. Matija Tonka Simovic</b> matca_matca@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:42 23.04.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 37.221.104.247
<b>4. JENS LONGHURST</b> jraushed@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:26 24.04.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.132
<b>5. SANDRA LIND NILSSON</b> Sandra.lind.nilsson@protocolmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:30 24.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.99.90
<b>6. Sven Erik Henry Nilsson</b> sven@brf24.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:14 24.04.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.242

\* 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 årsmötet i Brf BoKlok Vendelsro Organisationsnummer 769636-1422

Jag har utfört revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen BoKlok Vendelsro för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### *Uttalande*

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och för föreningens förvaltning.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om resultatdispositionen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

### *Uttalande*

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

Datum och underskrift enligt elektronisk underskrift

*Sven Nilsson*

Revisor

Etableringsort: Vellinge  
Revisionen avslutad 2026-04-21





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 09:15

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 10:02

**DOCUMENT ID:**

B1b75gZU6Wx

**ENVELOPE ID:**

HyGclZ8TWI-B1b75gZU6Wx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Slutlig.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d73b01422b8b9c993051fa08dc1e9313bc31fb51227cffd  
5a289468b0731b016e33ece9703d694d1744b56cb8d78  
688eb7a4bcae66ab2af64d1ae981b1b3d041

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Erik Henry Nilsson sven@brf24.se	Signed Authenticated	24.04.2026 09:15 24.04.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.242

\* 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