

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Flinta

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Enköping kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01 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
Gånsta 3:15	2021	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt fördelat på 8 huskroppar i 2 våningsplan. Värdeår 2023.

2 rum och kök 14 st

3 rum och kök 20 st

4 rum och kök 14 st

P-platser 61 st

Total bostadsarea uppgår till 3 400 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Plamboeck	Ordförande
Ebba Maria Lundin	Styrelseledamot
Gunilla Nylund	Styrelseledamot
Kristina Hasslefalk	Styrelseledamot
Per Magnus Rune Wahlund	Styrelsesuppleant
Simon Äng	Styrelsesuppleant

Valberedning

Nemanja Paunic
Rosanna Axelsson

Firmateckning

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

Revisorer

Johan Dahl Auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte filter FTX-aggregat
- 2024 ● Byte filter FTX-aggregat
- 2025 ● Byte filter FTX-aggregat

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte filter FTX-aggregat
OVK
- 2027 ● Oljning trätrall
Byte filter FTX-aggregat
Oljning avbärrarplank
- 2028 ● Kontroll sollcellsanläggning
Byte filter FTX-aggregat
Besiktning taksäkerhetsanordningar
Beskärning träd
Slamsugning dagvattenbrunnar
Pågrusning grusade ytor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elavtal	E.on / Energiförsäljning Sv
Individuell mätning av el och varmvatten	Lund Science
Service och installation	JKM Larsson rör AB
Snickeri	EFTAB
Snöröjning	Chambubbles AB
Snöröjning	YGT AB
Sophantering	Vafab miljö
Trädgårdsskötsel/gräsklippning/häckklippning	Hemsta trädgård o montering
Vatten och avlopp	Enköping kommun

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har belysningsarmatur vid parkering intill hus 33, 37 och 39 bytts ut.

Inköp och installation av avgasare samt avhjärdare.

Under hösten har täcksidor och räcken monterats på nedre loftgångar.

Förbättring av pergola vid hus 25-29.

Det har skett förändring i parkeringsplatserna. En ny parkeringsplats har upprättats.

Filter till FTX aggregat har lämnats ut.

Fasadbelysningen är utbytt på samtliga hus.

Sandlådor, skyfflar och sopborstar inköpt till övre loftgångar.

Källsortering upprättad.

Häck planterad vid gräsmattan intill hus 39.

2års besiktning genomförd. Boklok har ännu inte åtgärdat alla brister.

Vattenfall/EON har grävt vid parkeringen intill hus A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat två lån och ytterligare ett 2026-04

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

YGT ny leverantör av snöröjning från vintern 2025-2026.

Övriga uppgifter

Styrelsen har valt att inte införskaffa fler kärl intill hus A, utan istället utökat tömningsfrekvensen med anledning av ytans lämplighet.

Styrelsen har valt att inte följa underhållsplanen gällande "inoljning av trall", efter att ha rådgjort med snickare. Rekommendation att enbart tvätta med såpa. När styrelsen undersökt kostnaden för inoljning överskrider det underhållsplanens budgetering markant.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 631 548	3 515 595	1 909 428	-
Resultat efter fin. poster	-991 159	-711 961	-410 814	-
Soliditet (%)	67	67	68	4
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	859	1 067	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	93	95	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 721	12 795	12 845	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 721	12 795	12 845	-
Sparande / kvm totalyta, kr	285	133	79	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	135	121	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	172	-	-
Räntekänslighet (%)	14,1	13,03	12,56	-

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) / totalyta.

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

Kostnader för el och vatten 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

Föreningens förlust för 2025 uppgår till -991 159 kr och årets avskrivningar uppgår till 1 770 180 kr. Kassaflödet för året är positivt och

bedömningen är att nya lån kan tas upp för framtida planerade underhåll. Styrelsen ser årligen över årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 830 000	-	-	92 830 000
Fond, yttre underhåll	153 000	-	506 101	659 101
Balanserat resultat	-563 814	-711 961	-506 101	-1 781 876
Årets resultat	-711 961	711 961	-991 159	-991 159
Eget kapital	91 707 225	0	-991 159	90 716 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 275 775
Årets resultat	-991 159
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-506 101
Totalt	-2 773 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	165 999
Balanseras i ny räkning	-2 607 036

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 631 549	3 515 595
Övriga rörelseintäkter	3	34 570	0
Summa rörelseintäkter		3 666 119	3 515 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 108 854	-887 819
Övriga externa kostnader	9	-185 455	-251 198
Personalkostnader	10	-100 532	-105 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 770 180	-1 165 584
Summa rörelsekostnader		-3 165 022	-2 409 734
RÖRELSERESULTAT		501 098	1 105 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 553	9 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 499 810	-1 827 481
Summa finansiella poster		-1 492 257	-1 817 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-991 159	-711 961
ÅRETS RESULTAT		-991 159	-711 961

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	133 195 676	134 691 255
Summa materiella anläggningstillgångar		133 195 676	134 691 255
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 195 676	134 691 255
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 440	68 208
Övriga fordringar	13	1 594 808	1 165 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 239	32 085
Summa kortfristiga fordringar		1 693 487	1 266 071
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 560	35 826
Summa kassa och bank		32 560	35 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 726 046	1 301 896
SUMMA TILLGÅNGAR		134 921 722	135 993 151

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 830 000	92 830 000
Fond för yttre underhåll		659 101	153 000
Summa bundet eget kapital		93 489 101	92 983 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 781 876	-563 814
Årets resultat		-991 159	-711 961
Summa ansamlad förlust		-2 773 035	-1 275 775
SUMMA EGET KAPITAL		90 716 066	91 707 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 263 498	14 445 550
Summa långfristiga skulder		14 263 498	14 445 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 989 128	29 059 148
Leverantörsskulder		325 970	64 394
Skatteskulder		0	30 044
Övriga kortfristiga skulder		148 825	131 631
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	478 235	555 159
Summa kortfristiga skulder		29 942 158	29 840 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 921 722	135 993 151

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 098	1 105 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 770 180	1 165 584
	2 271 278	2 271 445
Erhållen ränta	7 553	9 659
Erlagd ränta	-1 526 567	-1 848 124
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	752 264	432 980
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 111	76 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	198 559	65 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 934	575 821
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-274 601	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 601	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-252 072	-168 048
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-252 072	-168 048
ÅRETS KASSAFLÖDE	443 261	407 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 183 920	776 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 627 181	1 183 920

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheten avyttras. Eftersom föreningen ej för avsikt att avyttra fastigheten värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Byggnad	1,26 - 6 %
---------	------------

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 090 428	3 031 104
Extra årsavgifter	1 587	13 112
Hysesintäkter p-plats	253 965	213 777
Vatten	0	-1 244
Varmvatten, moms	40 620	39 005
El	0	-5 938
El, moms	184 397	182 963
Elintäkter laddstolpe moms	49 432	34 956
Intäkter solel, moms	575	4
Parkering	0	1 525
Påminnelseavgift	660	600
Dröjsmålsränta	2 829	0
Administrativ avgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	5 880	5 730
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	3 631 549	3 515 595

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	12 030	0
Försäkringsersättning	22 540	0
Summa	34 570	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	85 627
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 434	23 339
Myndighetstillsyn	3 000	0
Gårdkostnader	9 528	0
Snöröjning/sandning	58 219	0
Serviceavtal	33 579	19 173
Förbrukningsmaterial	7 318	1 168
Summa	150 079	129 307

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 803	45 390
Summa	3 803	45 390

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	165 999	0
Summa	165 999	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	458 339	412 300
Vatten	195 380	173 805
Sophämtning/renhållning	75 974	72 846
Summa	729 693	658 951

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 934	54 171
Bredband	1 347	0
Summa	59 281	54 171

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 427	1 845
Juridiska åtgärder	65 249	34 888
Inkassokostnader	1 352	925
Revisionsarvoden extern revisor	11 975	52 145
Fritids och trivselkostnader	1 543	0
Förvaltningsarvode enl avtal	52 991	50 191
Överlåtelsekostnad	2 940	0
Administration	44 979	111 204
Summa	185 455	251 198

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 500	80 000
Arbetsgivaravgifter	24 032	25 133
Summa	100 532	105 133

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 499 810	1 827 435
Dröjsmålsränta	0	46
Summa	1 499 810	1 827 481

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 536 770	136 536 770
Årets inköp	274 601	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 811 371	136 536 770
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 845 515	-679 931
Årets avskrivning	-1 770 180	-1 165 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 615 695	-1 845 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 195 676	134 691 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	4 675 000
Summa	82 400 000	45 675 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	145	29
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	41	6
Övriga kortfristiga fordringar	0	17 648
Transaktionskonto	537 069	351 437
Borgo räntekonto	1 057 552	796 658
Summa	1 594 808	1 165 778

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 190	17 985
Förutbet försäkr premier	24 307	13 934
Förutbet bredband	89	0
Upplupna intäkter	20 653	166
Summa	63 239	32 085

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-06-02	2,42 %	14 403 538	14 501 566
Danske Bank	2025-06-02	-	Löst	14 501 566
Danske Bank	2026-06-01	4,21 %	14 445 550	14 501 566
Danske Bank	2027-05-31	2,78 %	14 403 538	-
Summa			43 252 626	43 504 698
Varav kortfristig del			28 989 128	29 059 148

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 272 346 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	346	652
Uppl kostn el	55 799	56 787
Uppl kostn räntor	112 651	139 408
Uppl kostnad arvoden	2 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	628	9 426
Förutbet hyror/avgifter	280 211	278 886
Övriga uppl kostn och förutb int	26 600	40 000
Summa	478 235	555 159

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 756 770	43 756 770
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	43 756 770	43 756 770

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Södra grillplatsen påbörjad våren -26. Plantering av växter vid båda grillplatserna våren -26.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Enköping kommun

Tobias Plamboeck
Ordförande

Ebba Maria Lundin
Styrelseledamot

Gunilla Nylund
Styrelseledamot

Kristina Hasslefalk
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 18:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 10:14

DOCUMENT ID:

r1iZIU4Jze

ENVELOPE ID:

r1c-L841Ge-r1iZIU4Jze

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Flinta, 769640-0436 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

68fb7d2f3dcf5e17d4efcf93ad47060fcf108c46ec5cf17f2
ce69a7bb539bd57dd99afdfc10af3770a48afc9d0adda61
478612db7a21c6267b58c481aa49580a

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. TOBIAS WILHELM AUGUST PLAMBOECK plamboeckt@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:29 15.05.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.114.60
2. KRISTINA HASSLEFALK kristina.hasslefalk@outlook.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 14:48 15.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 91.245.207.62
3. EBBA LUNDIN ebbaluundiin@icloud.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:38 15.05.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.147.251
4. GUNILLA NYLUND gunillanylund32@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 08:09 15.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.24.56
5. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevison.se	 Signed Authenticated	16.05.2026 18:59 16.05.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.8

* 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 Flinta

Org.nr 769640-0436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flinta för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Flintas 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flinta för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen BoKlok Flinta enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 18:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 10:14

DOCUMENT ID:

Byjb8UNyMx

ENVELOPE ID:

SkcWIU4yzg-Byjb8UNyMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen BoKlok Flint a 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

ca064221c3d90ccaf1b7d9cff244409cc3df6b71cf232623d57c1b56017e55d828a4b0e0da877d5fbc497a2d76a5a62260fc00da5ec70d1aec2e0743c7c3fdd9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	16.05.2026 18:58	eID	Swedish BankID
johan.dahl@kvadratrevision.se	Authenticated	16.05.2026 18:58	Low	IP: 46.252.10.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed