

# Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Hustomten

769636-0150



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Hustomten

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. 14</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 Ale.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 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
UTBY 20:56	2019	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 3 042 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Lennartsson	Styrelseledamot
Henrik Oskarsson	Ordförande
Kim Guldbransen	Styrelseledamot
Mikael Korpela	Styrelseledamot
Mikael Johansson	Styrelsesuppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Jonas Rödström Fischer	Auktoriserad revisor	Cedra Göteborg AB
Ida Johansson	Revisorssuppleant	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Avtal med leverantörer

Elnät, elavtal	Ale El
Sophämtning, vatten, avlopp	Ale Kommun
Vinterväghållning, grönyteskötsel	BMT Mark & Anläggning

## Övrig verksamhetsinformation

Del i gemensamhetsanläggning med BRF Boklok Skogstomten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandling av lån hos Handelsbanken gjordes under våren.

### Förändringar i avtal

BMT Mark & Anläggning utför både vinterväghållning och grönyteskötsel. Gemensamt avtal med BRF Boklok Skogstomten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 922 637	1 936 532	1 790 394	1 581 172
Resultat efter fin. poster	-306 197	-294 167	-363 311	33 158
Soliditet (%)	68	68	67	67
Yttre fond	456 300	365 040	273 780	182 520
Taxeringsvärde	61 334 000	61 334 000	56 628 000	56 628 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	637	589	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 840	10 899	11 286	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 840	10 899	11 286	-
Sparande / kvm totalyta, kr	150	154	131	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	4	6	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	45	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	55	50	44	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	3,09	2,72	1,07
Räntekänslighet (%)	17,16	17,12	19,18	-

**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 vatten (totalt 108 201 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Det negativa resultatet beror dels på avskrivningar av föreningens byggnader och dels på räntekostnader. Föreningens lån är fortfarande en betydande del i balansräkningen och tillsammans med rådande ränteläge gör det att räntekostnaderna är höga och kommer vara så även framöver.

Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och den är fortsatt hög.

För att finansiera framtida underhåll, räntebetalningar m.m. så kan avgiften komma att höjas. Vid större underhåll kan nya eller utökade lån vara aktuella och även då kan avgiften behöva höjas, för att täcka tillkommande amorteringar och räntebetalningar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	70 270 000	-	-	70 270 000
Fond, yttre underhåll	365 040	-	91 260	456 300
Balanserat resultat	-587 024	-294 167	-91 260	-972 451
Årets resultat	-294 167	294 167	-306 197	-306 197
<b>Eget kapital</b>	<b>69 753 849</b>	<b>0</b>	<b>-306 197</b>	<b>69 447 652</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-972 451
Årets resultat	-306 197
<b>Totalt</b>	<b>-1 278 648</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	91 260
Balanseras i ny räkning	-1 369 908
	<b>-1 278 648</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	1 922 637	1 936 532
Övriga rörelseintäkter	3	4	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 922 641</b>	<b>1 936 539</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-316 521	-312 140
Övriga externa kostnader	8	-101 876	-84 560
Personalkostnader	9	-49 939	-49 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-761 436	-761 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 229 772</b>	<b>-1 208 072</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>692 869</b>	<b>728 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 553	19 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 007 619	-1 042 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-999 066</b>	<b>-1 022 634</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-306 197</b>	<b>-294 167</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-306 197</b>	<b>-294 167</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	100 775 372	101 536 808
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 775 372</b>	<b>101 536 808</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>100 775 372</b>	<b>101 536 808</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	26 680	26 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 645	124 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 325</b>	<b>150 913</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 761 557	1 486 369
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 761 557</b>	<b>1 486 369</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 836 882</b>	<b>1 637 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 612 254</b>	<b>103 174 090</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 270 000	70 270 000
Fond för yttre underhåll		456 300	365 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 726 300</b>	<b>70 635 040</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-972 451	-587 024
Årets resultat		-306 197	-294 167
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 278 648</b>	<b>-881 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 447 652</b>	<b>69 753 849</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 797 065	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 797 065</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	178 516	33 154 097
Leverantörsskulder		0	61 848
Övriga kortfristiga skulder		-4	20 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	189 025	183 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>367 537</b>	<b>33 420 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 612 254</b>	<b>103 174 090</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>692 869</b>	<b>728 467</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	761 436	761 436
	<b>1 454 305</b>	<b>1 489 903</b>
Erhållen ränta	8 553	19 751
Erlagd ränta	-1 007 619	-1 048 080
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>455 239</b>	<b>461 574</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 588	-55 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 123	89 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>453 704</b>	<b>495 647</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-178 516	-1 178 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-178 516</b>	<b>-1 178 516</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>275 188</b>	<b>-682 869</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 486 369</b>	<b>2 169 238</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 761 557</b>	<b>1 486 369</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Hustomten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 1,00 %

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	1 813 344	1 813 396
Vatten	108 201	122 989
Övriga intäkter	1 092	147
<b>Summa</b>	<b>1 922 637</b>	<b>1 936 532</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnin	4	7
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	0	1 250
Besiktning och service	4 360	5 157
Trädgårdsarbete	16 100	0
Övrigt	0	41 876
Snöskottning	11 106	0
<b>Summa</b>	<b>31 566</b>	<b>48 283</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	10 368	0
Ventilation	0	3 285
<b>Summa</b>	<b>10 368</b>	<b>3 285</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	12 229	12 952
Vatten	154 649	137 785
Sophämtning	36 610	44 125
<b>Summa</b>	<b>203 488</b>	<b>194 862</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 099	65 710
<b>Summa</b>	<b>71 099</b>	<b>65 710</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	142	690
Övriga förvaltningskostnader	33 332	13 523
Revisionsarvoden	24 650	26 594
Ekonomisk förvaltning	43 752	43 752
<b>Summa</b>	<b>101 876</b>	<b>84 560</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 000	38 000
Sociala avgifter	11 939	11 936
<b>Summa</b>	<b>49 939</b>	<b>49 936</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 007 619	1 042 385
<b>Summa</b>	<b>1 007 619</b>	<b>1 042 385</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	105 344 000	105 344 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>105 344 000</b>	<b>105 344 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 807 192	-3 045 756
Årets avskrivning	-761 436	-761 436
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 568 628</b>	<b>-3 807 192</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>100 775 372</b>	<b>101 536 808</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 200 000</i>	<i>29 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 378 000	40 378 000
Taxeringsvärde mark	20 956 000	20 956 000
<b>Summa</b>	<b>61 334 000</b>	<b>61 334 000</b>

### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 680	26 377
<b>Summa</b>	<b>26 680</b>	<b>26 377</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 390	54 819
Försäkringspremier	30 696	58 779
Förvaltning	13 559	10 938
<b>Summa</b>	<b>48 645</b>	<b>124 536</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-03-30	3,11 %	10 362 452	10 422 452
Stadshypotek	2027-03-30	2,94 %	11 366 533	11 425 049
Stadshypotek	2028-03-30	3,11 %	11 246 596	11 306 596
<b>Summa</b>			<b>32 975 581</b>	<b>33 154 097</b>
Varav kortfristig del			178 516	33 154 097

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 083 001 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194	0
El	1 227	1 274
Vatten	5 052	0
Förutbetalda avgifter/hyror	162 552	162 552
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>189 025</b>	<b>183 826</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 109 000	35 109 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

50-årig underhållsplan framtagen av Sustend i början av 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Ale

---

Henrik Oskarsson  
Ordförande

---

Andreas Lennartsson  
Styrelseledamot

---

Kim Guldbransen  
Styrelseledamot

---

Mikael Korpela  
Styrelseledamot

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

---

Cedra Göteborg AB  
Jonas Rödström Fischer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.05.2026 12:22

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:34

**DOCUMENT ID:**

SyecGeQoCWg

**ENVELOPE ID:**

r1czxQoA-g-SyecGeQoCWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Hustomten, 769636-0150 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

**SHA-512:**

fe5d8db8d8fdd25732c76a5b059d32f268485a8f3c798e3016ce168a86c0dbe8782750bf9d1b67a349298193e8ce49c2959c2017fd372302a870df5b0828f88c

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. HENRIK EDVARD OSKARS SON</b> henrik.osk@pm.me	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:36 08.05.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 77.105.228.178
<b>2. Kim Robert Guldbransen</b> kim@guldbransen.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:01 08.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.40.66
<b>3. Berndt Gustav Andreas Lennartsson</b> lennartson.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:57 08.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.193.125
<b>4. LAURI MIKAEL KORPELA</b> mikekorpela@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:15 08.05.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.111
<b>5. Per Jonas Rödström Fischer</b> jonas.fischer@r3gbg.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:22 08.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.88.143

\* 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



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Hustomten  
Org.nr. 769636-0150

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

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

Enligt vår 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.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

##### Revisorns ansvar

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 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 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 Hustomten 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 föreningen enligt god revisions sed 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 fortlopande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Göteborg AB

Jonas Rödström Fischer

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.05.2026 12:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:34

**DOCUMENT ID:**

HyG9femsCWx

**ENVELOPE ID:**

SkczlXi0Wx-HyG9femsCWx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BRF Boklok Hustomten 2025.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

c8ff56766c4b794fae94c2656acf44ea6fd5ba1e0ef93234  
62e5e63e904beff4596f6b10242586eb2c6c0340550043  
23c9aa18cb47815fba8f8a6357907d0a4a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Jonas Rödström Fischer	Signed	08.05.2026 12:21	eID	Swedish BankID
jonas.fischer@r3gbg.se	Authenticated	08.05.2026 12:20	Low	IP: 90.224.88.143

\* 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