



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Dalen

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. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Södertälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-17 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
Dagliljan 2	2022	Södertälje Kommun

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

Fastigheten består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 4 860 kvm.

1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	32 st
3 rum och kök	16 st
4 rum och kök	20 st

### Styrelsens sammansättning

Roberth Magnusson	Ordförande
Roland Magnusson	Styrelseledamot
Anna-Karin Lundgren	Styrelseledamot
Lars Johansen	Styrelseledamot
Maria Grundström	Styrelseledamot t o m 250722
Marcus Salmela Nilsson	Suppleant för tidigare ordinarie ledamot Maria Grundström
Olivia Jene Mentés	Suppleant

### Valberedning

Ellinor Kjell

### Firmateckning

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

### Revisorer

Peter Erlandsson Auktoriserad revisor Cederblad & Co Revisionsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

2025 ● Årligt filterbyte enligt underhållsplan  
Besiktning av hissar

### Planerade underhåll

2026 ● Besiktning av hissar  
Årligt filterbyte enligt underhållsplan  
Obligatorisk ventilationskontroll

### Avtal med leverantörer

Återvinning	Telge Återvinning AB
Ei	Mind Energy AB (f d Energiförsäljning AB)
Elnät	Telge Nät
Fastighetsförsäkring	Genom Leif Bolander och CO AB hos Folksam
Fastighetslån	Danske Bank
Fjärrvärme	Telge Nät
TV Bredband	Telenor
Vinterväghållning	Maskinring Sörmland ek för

## Övrig verksamhetsinformation

Två städdagar har genomförts.

Trädgårdsgruppen som bildades under året har skött om grönytorna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året omsatt ett lån om ca 20 miljoner kronor och fördelat det i två nya lån om vardera 10 miljoner med ett respektive två års löptid till lägre ränta.

Ett räntebärande transaktionskonto har öppnats under fjärde kvartalet.

### Förändringar i avtal

Avtal ingicks med SBC för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

### Övriga uppgifter

BoKloks tvåårsbesiktning av fastigheten utfördes i oktober och protokollförda garantipunkter åtgärdades under december 2025 och januari 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 124 386	2 294 047	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 634 573	-244 408	-	-
Soliditet (%)	73	73	20	-
Yttre fond	595 425	37 592	-	-
Taxeringsvärde	106 800 000	107 400 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	469	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	99,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 619	12 716	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 619	12 716*	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	169	156	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	17*	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	28*	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	1*	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	45*	-	-
Räntekänslighet (%)	16,92	29,37	-	-

**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. \*Uppdaterad från föregående år.

**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 och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.\* Energikostnaden för el, värme och vatten är missvisande pga avräkning med entreprenör under 2024.

**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 resultat för räkenskapsåret uppgår till - 1 634 573. Resultatet är negativt och beror främst på avskrivningskostnader. Styrelsen bedömer att föreningens finansiella ställning är stabil. Föreningen har en god amorteringstakt och arbetar löpande med att anpassa kostnader och intäkter utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Styrelsen följer utvecklingen av föreningens ekonomi och räntenivåer aktivt och gör fortlöpande bedömningar av behovet av åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, uppföljning av kostnadsnivå, planerat underhåll och finansiering. Styrelsen beslutade om avgiftshöjningen på 7% från och med 2026,

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	133 256 000	-	-	133 256 000
Upplåtelseavgifter	33 314 000	-	-	33 314 000
Fond, yttre underhåll	37 592	-	557 833	595 425
Reservfond	1 084 310	-841 500	-	242 810
Balanserat resultat	0	-244 408	-557 833	-802 241
Årets resultat	-244 408	244 408	-1 634 573	-1 634 573
<b>Eget kapital</b>	<b>167 447 494</b>	<b>-841 500</b>	<b>-1 634 573</b>	<b>164 971 422</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-244 408
Årets resultat	-1 634 573
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 833
<b>Totalt</b>	<b>-2 436 813</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 436 813</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	4 124 387	2 294 047
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 124 387</b>	<b>2 294 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 530 819	-457 634
Övriga externa kostnader	7	-295 497	-106 472
Personalkostnader	8	-73 404	-30 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 456 412	-1 004 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 356 132</b>	<b>-1 598 879</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-231 745</b>	<b>695 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		585	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 403 413	-939 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 402 828</b>	<b>-939 576</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 634 573</b>	<b>-244 408</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 634 573</b>	<b>-244 408</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 17	225 201 815	227 658 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 201 815</b>	<b>227 658 227</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>225 201 815</b>	<b>227 658 227</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 877	136 787
Övriga fordringar	13	1 337 126	483 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	242 323	198 872
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 631 326</b>	<b>818 825</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		551 436	1 869 305
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>551 436</b>	<b>1 869 305</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 182 762</b>	<b>2 688 130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 384 577</b>	<b>230 346 357</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		166 570 000	166 570 000
Fond för yttre underhåll		595 425	37 592
Reservfond		242 810	1 084 310
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>167 408 235</b>	<b>167 691 902</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-802 241	0
Årets resultat		-1 634 573	-244 408
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 436 813</b>	<b>-244 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>164 971 422</b>	<b>167 447 494</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 15, 17	30 431 615	40 885 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 431 615</b>	<b>40 885 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 896 991	20 908 234
Leverantörsskulder		85 981	155 953
Övriga kortfristiga skulder		458 852	506 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	539 716	442 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 981 541</b>	<b>22 013 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 384 577</b>	<b>230 346 358</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-231 745</b>	<b>695 168</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 456 412	1 004 773
Extraordinära intäkter	0	1 554 353
Extraordinära kostnader	0	-470 043
	<b>2 224 667</b>	<b>2 784 251</b>
Erhållen ränta	585	0
Erlagd ränta	-1 404 322	-932 889
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>820 930</b>	<b>1 851 362</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	510 524	55 165 611
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 431	985 321
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 312 023</b>	<b>58 002 295</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-22 247 195
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-22 247 195</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	-841 500	113 619 092
Upptagna lån	0	62 143 000
Amortering av lån	-465 368	-349 026
Förändring av checkräkningskredit	0	-209 640 399
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 306 868</b>	<b>-34 227 333</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 155</b>	<b>1 527 767</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 869 305</b>	<b>341 538</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 874 461</b>	<b>1 869 305</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Boklok Dalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,84 %
Yttertak	3,55 %
Fasader	2,62 %
Balkonger	2,62 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,32 %
Ventilation	3,55 %
El	2,07 %
Hissar	3,01 %

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	3 303 515	1 924 825
Hysesintäkter p-plats	153 000	57 072
Intäkter kabel-TV	152 697	85 779
Intäkt parkeringsbolag, moms	22 365	0
Varmvatten	0	17 341
Varmvatten, moms	139 687	35 983
Vattenintäkt, fasta	36 520	20 795
El	0	62 150
El, moms	208 371	55 258
Elintäkter fasta	36 520	20 795
Elintäkter laddstolpe moms	51 854	11 991
Intäkter solel, moms	4 939	1 103
Påminnelseavgift	1 200	0
Pantsättningsavgift	2 253	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	8 477	956
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>4 124 387</b>	<b>2 294 047</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	21 059
Städning enligt avtal	54 200	35 519
Hisskostnader	11 239	0
Gårdkostnader	2 829	0
Snöröjning/sandning	55 857	14 670
Serviceavtal	64 777	22 391
Förbrukningsmaterial	53 762	0
<b>Summa</b>	<b>242 664</b>	<b>93 639</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	6 771	0
Värmeanläggning/undercentral	10 650	0
Hissar	0	4 407
<b>Summa</b>	<b>17 421</b>	<b>4 407</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	287 250	81 614
Uppvärmning	363 678	134 317
Vatten	160 521	-3 130
Sophämtning/renhållning	159 335	35 516
<b>Summa</b>	<b>970 784</b>	<b>248 317</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 478	61 111
Kabel-TV	0	50 160
Bredband	190 472	0
<b>Summa</b>	<b>299 950</b>	<b>111 271</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 690	1 476
Tele- och datakommunikation	47 110	6 248
Revisionsarvoden extern revisor	46 256	13 768
Föreningskostnader	9 355	0
Förvaltningsarvode enl avtal	88 803	65 544
Korttidsinventarier	5 323	0
Administration	82 626	19 436
Konsultkostnader	12 335	0
<b>Summa</b>	<b>295 497</b>	<b>106 472</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	56 248	22 500
Arbetsgivaravgifter	17 156	7 500
<b>Summa</b>	<b>73 404</b>	<b>30 000</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 403 413	939 210
Dröjsmålsränta	0	366
<b>Summa</b>	<b>1 403 413</b>	<b>939 576</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	228 663 000	56 415 805
Årets inköp	0	172 247 195
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>228 663 000</b>	<b>228 663 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 004 773	0
Årets avskrivning	-2 456 412	-1 004 773
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 461 185</b>	<b>-1 004 773</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>225 201 815</b>	<b>227 658 227</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 415 805</i>	<i>56 415 805</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	14 400 000
<b>Summa</b>	<b>106 800 000</b>	<b>107 400 000</b>

## NOT 11, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	209 640 398
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	150 000 000
Omfört till Byggnad	0	-150 000 000
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 614	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 487	429 169
Övriga kortfristiga fordringar	0	53 998
Klientmedelskonto	272 439	0
Borgo räntekonto	1 050 585	0
<b>Summa</b>	<b>1 337 126</b>	<b>483 166</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	61 482	51 227
Förutbet försäkr premier	46 931	71 812
Förutbet bredband	38 565	75 833
Upplupna intäkter	95 345	0
<b>Summa</b>	<b>242 323</b>	<b>198 872</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2025-06-30	4,03 %	Löst	20 597 994
Danske Bank	2026-06-30	3,87 %	20 442 874	20 597 994
Danske Bank	2027-06-30	3,79 %	20 442 858	20 597 986
Danske Bank	2027-06-30	2,54 %	10 221 437	-
Danske Bank	2026-06-30	2,49 %	10 221 437	-
<b>Summa</b>			<b>61 328 606</b>	<b>61 793 974</b>
Varav kortfristig del			30 431 615	20 908 234

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 001 806 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag 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	83	0
Uppl kostn el	35 411	32 060
Uppl kostnad Värme	46 315	49 577
Uppl kostn räntor	5 778	6 687
Uppl kostn vatten	17 136	0
Uppl kostnad arvoden	56 250	22 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 600	7 500
Förutbet hyror/avgifter	327 543	304 145
Övriga uppl kostn och förutb int	33 600	20 000
<b>Summa</b>	<b>539 716</b>	<b>442 469</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 143 000	62 143 000
<b>Summa</b>	<b>62 143 000</b>	<b>62 143 000</b>

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften justerades upp 7% från 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Södertälje

---

Anna-Karin Lundgren  
Styrelseledamot

---

Lars Johansen  
Styrelseledamot

---

Roberth Magnusson  
Ordförande

---

Roland Magnusson  
Styrelseledamot

---

Marcus Salmela Nilsson  
Suppleant för tidigare ordinarie ledamot Maria  
Grundström

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

---

Cederblad & Co Revisionsbyrå AB  
Peter Erlandsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 10:14

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:37

**DOCUMENT ID:**

BJiHUmGnZg

**ENVELOPE ID:**

SyqBUmznbe-BJiHUmGnZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Boklok Dalen, 769640-0444 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

58df0c593a0b20a1d972d1db3e154c898529bd03eaa13c308571c08733c57b2e24a58cf909eedfc6fbf61f6b4160bad504ffa0e5c945876d8592d94ee41e4464

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. Roland Magnusson rolandidalen@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:16 08.04.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.74.140
2. Bo Roberth Magnusson robban.69@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:17 08.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.137
3. ANNA-KARIN BIRGITTA L UNDGREN annapanna67@icloud.co m	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:17 08.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.253.151
4. LARS JOHANSEN larsjohansen20@yahoo.c om	 Signed Authenticated	12.04.2026 18:56 07.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.75.200
5. MARCUS THOMAS SALM ELA NILSSON marcusnilsson2001@gma il.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 19:21 12.04.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.4.164
6. Lars Peter Erlandsson peter.erlandsson@cederbl ads.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:14 14.04.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

\* 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 Dalen, org.nr 769640-0444

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

#### *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 revisions sed 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. Risker 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 Dalen 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 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 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 överträdelser 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.

Malmö den dag som framgår av vår digitala underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 10:12

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:37

**DOCUMENT ID:**

BJsB8mGnWe

**ENVELOPE ID:**

rJcBIXf3bx-BJsB8mGnWe

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Boklok Dalen Revisionsberättels  
en att signera.pdf

4 pages

**SHA-512:**

65305621fa7afee92b7814f997b7c1c42c7d8745e857ca  
0206b4a2e862cc985d460364b93b5d5ff2dd7fc90aa01b  
77f42217bdbb8a7ec1fd32fac244d1dede8c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Peter Erlandsson	Signed	14.04.2026 10:12	eID	Swedish BankID
peter.erlandsson@cederbl ads.se	Authenticated	14.04.2026 10:11	Low	IP: 4.223.97.90

\* 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