

Årsredovisning

Brf BoKlok Klyvaren

769632-8504

Styrelsen för Brf BoKlok Klyvaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Boklok Klyvaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2018-06-07 fastigheten Gredelby 7:94 av Boklok Housing. På föreningens fastighet finns 5 st flerbostadshus med totalt 48 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vidare förfogar föreningen över 39 st parkeringsplatser med motorvärmare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens värdeår är 2018. Taxeringsvärdet är 55 200 000 kr (tidigare 57 000 000 kr) varav mark är 7 200 000 kr och byggnader 48 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring sedan 2025-06-01.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket och föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-09-08.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 2 856 kvm.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Östuna Åkeri ansvarar för föreningens snöröjning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Jakobsson	Ordförande
Rebecca Söderlund	Ledamot
Tobias Wentzel	Ledamot
Pontus Ericson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Martin Högberg	Ordinarie
Maria Karlsson	Suppleant

Valberedning

Eva Abrahamsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 9 %.

Vid byggandet av föreningens fastigheter och grannfastigheten som tillhör Brf Boklok Klingan så har Boklok Housing delvis registrerat fel parkeringsplatsyta för föreningarna. Detta är under 2025 upptäckt och en justering av detta påbörjades som blivit klar i början av januari 2026, kostnaden för detta ska Boklok Housing stå för. Nu tillhör ytan för Klyvarens parkeringar Klyvaren och detsamma för Klingan.

Föreningen har också tagit över en parkeringsplats från Brf Boklok Klingan som enligt Boklok Housing ska tillhöra Klyvaren för att komma upp i kvoten för handikappanpassade platser. För detta kommer ett separat avtal skrivas under 2026 även om driften och intäkterna redan nu ligger på Klyvaren.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 59 (fg. 61) medlemmar fördelade på 48 lägenheter.

Under året har 13 medlemmar lämnat föreningen och 11 nya har tillkommit. Det har under året varit 11 st överlåtelse till ett snittpris på 29 171 kr/kvm.

Föreningen har ingen underhållsplan.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning, tkr	3 091	2 863	2 521	2 108	2 084
Årets resultat, tkr	-302	-459	-224	-520	-371
Soliditet, %	71	70	70	70	70
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 016	936	820	696	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	93	90	94	
Skuldsättning/kvm, kr	12 177	12 400	12 631	12 861	
Sparande/kvm, kr	269	209	282	178	
Räntekänslighet, %	11,98	13,25	15,40	18,80	
Energikostnad/kvm, kr	201	211	180	207	
Eget kapital, tkr	84 650	84 952	85 411	85 635	
Taxeringsvärde, tkr	55 200	57 000	57 000	57 000	
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	1 016	936	820	696	
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	63,00	62,13	63,29	65,60	
Genomsnittlig skuldränta, %	3,46	2,87	2,00	1,28	
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	30	30	30	30	
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	10	0	0	15	
Antal överlåtelse, bostäder	11	7	5	4	
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	29 171	29 608	31 589	31 738	

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt tillägget för TV, bredband och telefoni delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total boyta.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 302 tkr. Det är inte ovanligt att nybyggda föreningar visar förlust p.g.a. stora avskrivningar (ca 1 028 tkr per år). Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 310 000	431 674	-2 330 824	-458 610
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-458 610	458 610
Förändring fond yttre underhåll		58 243	-58 243	
Årets resultat				-302 041
Belopp vid årets utgång	87 310 000	489 917	-2 847 676	-302 041

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 847 676
Årets resultat	-302 041
Summa	-3 149 717

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	-85 680
lanspråktagande fond yttre underhåll	42 000
Balanseras i ny räkning	-3 106 037
Summa	-3 149 717

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med 30 kr per kvm bostadsarea.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 090 684	2 863 408
Övriga rörelseintäkter		–	1 892
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 090 684	2 865 300
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 098 962	-1 194 955
Personalkostnader	7	-73 909	-79 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 028 145	-1 028 145
Summa rörelsekostnader		-2 201 016	-2 302 756
Rörelseresultat		889 668	562 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 390	6 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 214 099	-1 027 323
Summa finansiella poster		-1 191 709	-1 021 154
Resultat efter finansiella poster		-302 041	-458 610
Resultat före skatt		-302 041	-458 610
Årets resultat		-302 041	-458 610

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	118 929 110	119 957 255
Summa materiella anläggningstillgångar		118 929 110	119 957 255
Summa anläggningstillgångar		118 929 110	119 957 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	79 540
Övriga fordringar		27 886	10 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 292	67 781
Summa kortfristiga fordringar		96 178	157 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		817 078	657 877
Summa kassa och bank		817 078	657 877
Summa omsättningstillgångar		913 256	815 333
SUMMA TILLGÅNGAR		119 842 366	120 772 588

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 310 000	87 310 000
Fond för yttre underhåll		489 917	431 674
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 799 917</i>	<i>87 741 674</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 847 676	-2 330 824
Årets resultat		-302 041	-458 610
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 149 717</i>	<i>-2 789 434</i>
Summa eget kapital		84 650 200	84 952 240
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	25 960 431	26 834 483
Summa långfristiga skulder		25 960 431	26 834 483
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	8 816 544	8 580 584
Förskott från medlemmar		14 401	-
Leverantörsskulder		35 072	51 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 718	354 173
Summa kortfristiga skulder		9 231 735	8 985 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 842 366	120 772 588

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	889 668	562 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 028 145	1 028 145
Erhållen ränta	22 390	6 169
Erlagd ränta	-1 214 099	-1 027 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	726 104	569 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	61 279	34 262
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	9 910	-370 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	797 293	233 511
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-638 092	-658 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-638 092	-658 084
Årets kassaflöde	159 201	-424 573
Likvida medel vid årets början	657 877	1 082 450
Likvida medel vid årets slut	817 078	657 877

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		2 770 352	2 541 606
Hysesintäkter p-platser		166 698	161 325
TV, bredband och IP-telefoni		131 904	131 904
Hysesintäkter övriga objekt		3 600	3 600
Avgift för andrahandsuthyrning		18 130	24 973
Summa		3 090 684	2 863 408

I årsavgiften ingår värme och vatten men inte hushållsel.

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
Snöröjning och sandning		12 000	21 000
Serviceavtal nyckelhantering		17 749	11 749
El		298 109	344 925
Vatten och avlopp		275 729	258 950
Avfallshantering		89 349	82 267
Fastighetsförsäkring		64 480	60 254
Tv, bredband och telefoni		141 480	141 313
Besiktningar och kontroller		2 888	–
Summa		901 784	920 458

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial/inventarier	19 413	4 711
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Kreditupplysningar	–	500
	Ekonomisk förvaltning	73 951	67 000
	Bolagsverket	800	800
	Bankkostnader	5 373	4 009
	Övriga kostnader	906	2 338
	Föreningsavgifter	5 950	5 950
	Service gräsklippare	1 350	–
	Summa	115 243	92 808

Not 5	Löpande reparationer	2025	2024
	Reparationer bostad	–	11 400
	Dörrar och lås	6 140	9 088
	Vatten och avlopp	4 189	1 875
	Värme	–	12 081
	Ventilation	23 215	61 619
	El	6 391	8 446
	Loftgångar och trappor	–	3 743
	Tak	–	43 550
	Planteringar, träd och buskar	–	2 450
	Summa	39 935	154 252

Not 6	Planerat Underhåll	2025	2024
	OVK	–	27 437
	Hårdgjorda, nivåreglering mark	42 000	–
	Summa	42 000	27 437

Not 7	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	58 800	57 300
	Sociala avgifter	15 109	22 356
	Summa	73 909	79 656

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	126 468 840	126 468 840
	Utgående anskaffningsvärden	126 468 840	126 468 840
	Ingående avskrivningar	-6 511 585	-5 483 440
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 028 145	-1 028 145
	Utgående avskrivningar	-7 539 730	-6 511 585
	Redovisat värde	118 929 110	119 957 255

I anskaffningsvärdet ingår mark med 23 654 324 kr vilket inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, villkorsändras 2029-09-01, ränta 2,88%	8 088 460	8 308 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2026-09-01, ränta 2,96%	8 358 456	8 558 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2027-09-01, ränta 3,95%	8 938 460	9 058 460
	Stadshypotek, villkorsändras 2028-09-01, ränta 2,86%	9 391 599	9 489 687
	Kortfristig del av fastighetslån	-8 816 544	-8 580 584
	Summa	25 960 431	26 834 483

I enlighet med BFAR 2016:10 punkt 17,5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 658 092 kr per år.

Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

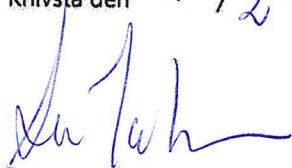
Den fastighetsreglering angående parkeringsplatserna som blivit felregistrerade av Boklok vid byggandet av Brf Boklok Klyvaren och grannföreningen Brf Boklok Klingan är registrerad och klar.

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 233 840	39 233 840
	Summa ställda säkerheter	39 233 840	39 233 840

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-01-28

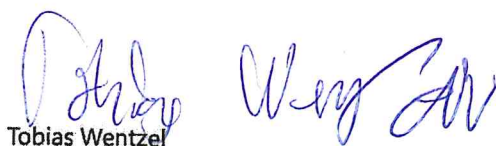
UNDERSKRIFTER

Knivsta den 11 / 2 - 2026



Susanne Jakobsson

Rebecca Söderlund



Tobias Wentzel

Min revisionsberättelse har lämnats 3 / 3 - 2026



Martin Högberg
Revisor

Revisionsberättelse

Föreningsstämma Brf BoKlok Klyvaren

Organisationsnummer 769632-8504

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf BoKlok Klyvaren.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Klyvaren för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

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

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

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

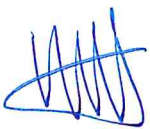
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta 2026-03-03



Martin Högberg