



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman med säte i Sundsvall org.nr. 769640-1384 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergsåker 5:65		2023
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 421
37	p-platser	0
Totalt 98 objekt		5 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok, 27 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundsvall Bergsåker GA:9	G:A		1 / 3	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av väg med belysning utmed vägsträckan 1-2, Markerat med grönt på förrättningskartan, Se aktilaga kal.
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Löfgren	Ordförande
Anneli Johansson	Ledamot
Åke Roos	Ledamot
Yvonne Stenmark	Ledamot
Sebastian Törnqvist	Ledamot
Sofie Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Stenmark, Anneli Johansson, Åke Roos och Mikael Löfgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli Johansson, Åke Roos, Yvonne Stenmark, Mikael Löfgren, Sebastian Törnqvist och Sofie Persson.

Revisorer har varit: Caroline Andersen, Borevision vald av föreningen vid extrastämman.

Valberedning har varit: Yvonne Stenmark och Daniel Wall Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2025-11-20, där man valde revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgift 1 är gjord med 1 % och årsavgift 2 har sänkts med 31 % per 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19, varvid planen uppdaterade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Godkännande av markbesikning
2023	Filterbyte ventilation flerfamiljshusen
2025	Filterbyte samtliga bostadsrätter
2025	Inoljning loftgångar, trappor, entréer och sandlådor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ny/kompletterande sand i sandlådor
2026	Filterbyte flerfamiljshusen
2026	Obligatorisk ventilationskontroll
2027	Filterbyte samtliga bostadsrätter
2027	Inoljning loftgångar, trappor, entréer och sandlådor
2027	Ny/kompletterande sand i sandlådor
2028	Besikning takanordningar
2028	Beskäring träd
2028	Filter ventilation samtliga bostadsrätter
2028	Dammbindning golv komplementbyggnader
2028	Kontroll solcellsanläggning
2028	Pågrusning grusvägar
2028	Slamsugning dagvattenbrunnar

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 7 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	170	36	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 462	12 462	12 462	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 462	12 462	12 462	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	166	91	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	966	944	585	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	969	619	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 447	5 231	3 353	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 377	-702	-1 427	0	0
Soliditet, %	67	67	67	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 231 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 218 kr/m².

Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Då avskrivningarna inte påverkar föreningens likviditet och föreningen har ett positivt kassaflöde anser styrelsen därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	139 785 000	0	0	139 785 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	438 017	0	141 643	579 660
S:a bundet eget kapital, kr	140 223 017	0	141 643	140 364 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 864 997	-702 103	-141 643	-2 708 743
Årets resultat, kr	-702 103	702 103	-1 376 530	-1 376 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 567 100	0	-1 518 173	-4 085 273
S:a eget kapital, kr	137 655 917	0	-1 376 530	136 279 387

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 357 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 567 100
Årets resultat, kr	-1 376 530
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 943 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 357
Balanseras i ny räkning, kr	-4 085 273

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 446 616	5 230 806
Övriga rörelseintäkter		20 796	20 400
Summa Rörelseintäkter		5 467 412	5 251 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 682 319	-1 564 220
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 349	-82 520
Personalkostnader	Not 5	-47 681	-50 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 482 740	-1 623 390
Summa Rörelsekostnader		-4 276 089	-3 321 110
Rörelseresultat		1 191 322	1 930 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 406	4 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 585 258	-2 636 974
Summa Finansiella poster		-2 567 852	-2 632 199
Resultat efter finansiella poster		-1 376 530	-702 103
Resultat före skatt		-1 376 530	-702 103
Årets resultat		-1 376 530	-702 103

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	201 609 480	204 092 220
Summa Materiella anläggningstillgångar		201 609 480	204 092 220
Summa Anläggningstillgångar		201 609 480	204 092 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 187	-3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	675 792	1 513 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	190 367	190 631
Summa Kortfristiga fordringar		868 346	1 704 344

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 000 000	0
Summa Kassa och bank		2 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 868 346	1 704 344

Summa Tillgångar		204 477 826	205 796 564
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 785 000	139 785 000
Fond för yttre underhåll	579 660	438 017
Summa Bundet eget kapital	140 364 660	140 223 017
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 708 743	-1 864 997
Årets resultat	-1 376 530	-702 103
Summa Ansamlad förlust	-4 085 273	-2 567 100
Summa Eget kapital	136 279 387	137 655 917

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1144 995 000	67 554 000
Summa Långfristiga skulder	44 995 000	67 554 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 559 000	0
Leverantörsskulder	112 120	104 011
Skatteskulder	0	69 352
Övriga kortfristiga skulder	Not 1245 988	32 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13486 331	381 126
Summa Kortfristiga skulder	23 203 439	586 647
Summa Skulder	68 198 439	68 140 647
Summa Eget kapital och skulder	204 477 826	205 796 564



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 191 322	1 930 096
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 482 740	1 623 390
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 482 740	1 623 390
Erhållen ränta	3 703	4 775
Erlagd ränta	-2 585 258	-2 636 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 092 507	921 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	80 747	139 542
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	57 792	-81 404
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	138 538	58 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 231 046	979 425
Årets kassaflöde	1 231 046	979 425
Likvida medel vid årets början	1 441 189	461 764
Likvida medel vid årets slut	2 672 235	1 441 189

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Boklok Grimman är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2025 enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående

bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	69 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 724 832	4 609 572
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	403 181	396 852
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	109 800	109 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	177 600	171 650
	Övriga primära intäkter	31 203	35 732
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 446 616	5 323 606
	Hysesbortfall	0	-92 800
	<i>Summa</i>	0	-92 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 446 616	5 230 806

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-317 535	-225 463
	Snö och halk-bekämpning	-48 555	-98 108
	Reparationer	-8 504	0
	Planerat underhåll	-73 357	0
	El	-461 773	-487 951
	Uppvärmning	-206 374	-201 440
	Vatten	-242 008	-207 797
	Sophämtning	-121 654	-139 825
	Fastighetsförsäkring	-124 809	-117 016
	Kabel-TV och bredband	-77 751	-82 166
	Övriga driftkostnader	0	-4 454
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 682 319	-1 564 220

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 978	-17 794
	Extern revision	-23 625	-41 475
	Konsultkostnader	-15 000	-11 172
	Medlemsavgifter	-6 450	-6 450
	Föreningsverksamhet	-584	-548
	Övriga förvaltningskostnader	-1 713	-5 082
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 349	-82 520

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 000	-34 000
	Sociala avgifter	-9 781	-9 900
	Övriga personalkostnader	-3 900	-7 080
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-47 681	-50 980
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 482 740	-1 623 390
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 482 740	-1 623 390
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 339 000	162 339 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	207 339 000	207 339 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 246 780	-1 623 390
	Årets avskrivningar	-2 482 740	-1 623 390
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 729 520	-3 246 780
	<i>Utgående redovisat värde</i>	201 609 480	204 092 220
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 253 000	54 053 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 717 000	12 152 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	69 970 000	66 205 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	67 554 000	67 554 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 554 000	67 554 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	672 235	1 441 189
Skattekonto	3 557	72 526
<i>Summa Övriga fordringar</i>	675 792	1 513 715

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	13 703	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 664	190 631
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	190 367	190 631

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB	2 000 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 000 000	0

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB 413-3260	4,00%	2026-03-17	22 559 000	0
SBAB 413-3260	3,82%	2028-03-17	22 559 000	0
SBAB 413-3260	3,65%	2029-03-16	22 436 000	0
			67 554 000	0

Långfristig del	44 995 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 559 000
Kortfristig del	22 559 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	39 650	27 832
	Övriga kortfristiga skulder	6 338	4 326
	<i>Summa Övriga skulder</i>	45 988	32 158
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	277 366	197 074
	Övriga upplupna kostnader	208 965	184 052
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	486 331	381 126

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman, org.nr. 769640-1384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman för räkenskapsåret 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Löfgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:14:22



Sofie Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:17:04



Sebastian Törnqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:15:04



Åke Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:18:27



Yvonne Stenmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:16:13



Anneli Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:17:57



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:30:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:29:46



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.