



Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Ärlingheden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf BoKlok Ärlingheden med säte i Sigtuna Kommun org.nr. 769617-1631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Märsta 1:243	2008-01-01	2008
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 724
Totalt 44 objekt		2 724

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Märsta GA:21	G:A		1 / 2	Gångväg, Lekplats, Gunga, Rutschkana samt enklare redskap.
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emmy Palmén	Ordförande
Pontus Danielsson	Ledamot
Anette Mayer	Ledamot
Eva Söderquist	Ledamot
Christine Lindbom	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Emmy Palmén, Pontus Danielsson och Anette Mayer samt suppleanten Christine Lindbom.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emmy Palmén, Pontus Danielsson, Anette Mayer och Eva Söderquist.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl samt revisorsuppleant Niclas Wärenfeldt, utsedda revisorer hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karina Segelson (sammankallande), Louize Ehdwall samt Jessica Åhnberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman beslutade att enhälligt anta nya stagar i en första läsning med justering av §16.

En extrastämma hölls 2025-08-21 där det en andra gång beslutades enhälligt om att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 549 018 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 498 586 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 205 125 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 107 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 96 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll och investeringar 2025

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 2,5 %.

Vårterminen

-Besiktning och utbyte av enstaka takpannor på samtliga hus. Kostnad uppgick till 96 875 kr.

Höstterminen

-Stamspolning av samtliga lägenheter enligt underhållsplan. Kostnaden uppgick till ca 38 000 kr.

-Trädbeskärning av fruktträd. Kostnaden uppgick till ca 17 000 kr.

-Balkongrenovering, enstaka balkonger, till en kostnad av ca 20 000 kr.

En höjning av årsavgiften med 5 % kommer att ske per den 2026-01-01.

Kommande

Under 2026 ligger i underhållsplanen en större underhållsåtgärd i form av underhåll på loftgångar, balkonger och trätytor på fastigheten. I den delen kommer föreningen även ta hjälp i form av tjänst för planering och utförande. Kostnaden beräknas uppgå till ca 800 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större ändringar.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	147	75	215	329	320
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 168	7 212	7 923	8 025	8 121
Räntekänslighet, %	8	8	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	249	231	209	195	190
Årsavgifter, kr/kvm	936	917	847	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	948	925	859	843	844
Nettoomsättning, tkr	2 583	2 519	2 325	2 296	2 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	-549	-294	175	448	313
Soliditet, %	63	63	61	61	61

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader till följd av att föreningen gått över till K3.

Föreningens kassaflöde är positivt med 159 805 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 147 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från 2026-01-01.

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	32 780 000	0	0	32 780 000
Underhållsfond, kr	1 619 250	0	585 875	2 205 125
S:a bundet eget kapital, kr	34 399 250	0	585 875	34 985 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	930 174	-293 867	-585 875	50 432
Årets resultat, kr	-293 867	293 867	-549 018	-549 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	636 307	0	-1 134 893	-498 586
S:a eget kapital, kr	35 035 557	0	-549 018	34 486 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 662 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 250 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 107 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 96 875 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	636 307
Årets resultat, kr	-549 018
Reservation till underhållsfond, kr	-769 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-498 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-498 586
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 582 780	2 518 869
Summa Rörelseintäkter		2 582 780	2 518 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 517 338	-1 533 561
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 369	-105 034
Personalkostnader	Not 5	-204 779	-199 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-851 642	-411 417
Summa Rörelsekostnader		-2 720 128	-2 249 597
Rörelseresultat		-137 347	269 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	752	7 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-412 423	-570 240
Summa Finansiella poster		-411 671	-563 138
Resultat efter finansiella poster		-549 018	-293 867
Resultat före skatt		-549 018	-293 867
Årets resultat		-549 018	-293 867

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 643 570	53 489 219
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	11 985	17 978
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 655 555	53 507 197
Summa Anläggningstillgångar		52 655 555	53 507 197

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 440	691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 070 335	1 910 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 215	50 340
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 123 990	1 961 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	6 886	6 866
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 886	6 866
Summa Omsättningstillgångar		2 130 876	1 968 569
Summa Tillgångar		54 786 431	55 475 766

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 780 000	32 780 000
Fond för yttre underhåll	2 205 125	1 619 250
Summa Bundet eget kapital	34 985 125	34 399 250

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	50 432	930 174
Årets resultat	-549 018	-293 867
Summa Ansamlad förlust	-498 586	636 307

Summa Eget kapital	34 486 539	35 035 557
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 748 954	14 399 154
Summa Långfristiga skulder		6 748 954	14 399 154

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 775 911	5 245 711
Leverantörsskulder		114 182	140 849
Skatteskulder		140 868	135 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	519 977	519 297
Summa Kortfristiga skulder		13 550 938	6 041 055

Summa Skulder		20 299 892	20 440 209
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		54 786 431	55 475 766
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-137 347	269 272
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	851 642	411 417
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	851 642	411 417
Erhållen ränta	752	7 102
Erlagd ränta	-415 934	-616 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 113	70 928
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 502	61 219
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 806	133 635
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 308	194 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 805	265 783
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-1 938 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 938 000
Årets kassaflöde	159 805	-1 672 217
Likvida medel vid årets början	1 889 734	3 561 952
Likvida medel vid årets slut	2 049 539	1 889 734



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**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 upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången 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. Bostadsrättsföreningen BoKlok Ärlingheden är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års 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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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 till0 tkr

Förändring jämfört med föregående år0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 398 356	2 339 880
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	150 696	150 696
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	2 400
	Hyror förbrukningsbaserad	17 872	6 726
	Övriga primära intäkter	15 856	19 167
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 582 780	2 518 869
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 582 780	2 518 869

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. Dessutom ingår parkering med el-stolpe, sophantering samt bostadsrättsförsäkring. Under övriga intäkter ingår andrahandsuthyrning, överlåtelse- och pantförskrivningsavgift.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-134 671	-130 544
	Snö och halk-bekämpning	-47 188	-53 000
	Reparationer	-160 974	-259 133
	Planerat underhåll	-96 875	-86 250
	Försäkringsskador	-24 219	0
	El	-71 748	-62 393
	Uppvärmning	-456 896	-441 148
	Vatten	-150 403	-124 550
	Sophämtning	-85 359	-90 976
	Fastighetsförsäkring	-67 870	-62 542
	Kabel-TV och bredband	-147 828	-154 566
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 408	-68 460
	Övriga driftkostnader	-900	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 517 338	-1 533 561

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 589	0
	Administrationskostnader	-80 639	-19 868
	Extern revision	-15 683	-14 175
	Föreningsverksamhet	-14 823	-12 181
	Övriga förvaltningskostnader	-31 635	-58 809
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 369	-105 034

Under posten administrationskostnader ingår merparten för avgifter för juridiska åtgärder.

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 000	-143 250
	Övriga arvoden	-8 820	-8 595
	Sociala avgifter	-48 959	-47 741
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-204 779	-199 586

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-845 649	-405 424
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 993	-5 993
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-851 642	-411 417

Föreningen har övergått till att följa K3 vilket medfört högre avskrivningar.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	841	1 354
Övriga ränteintäkter och liknande poster	-89	5 748
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	752	7 102

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-410 619	-568 245
Övriga räntekostnader	-1 804	-1 995
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-412 423	-570 240

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 024 000	49 024 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 298 000	9 298 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 322 000	58 322 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 832 781	-4 427 357
	Årets avskrivningar	-845 649	-405 424
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 678 430	-4 832 781
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 643 570	53 489 219
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	51 800 000	53 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	25 600 000	25 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 600 000	25 600 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	145 755	145 755
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	145 755	145 755
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-127 777	-121 784
	Årets avskrivningar	-5 993	-5 993
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-133 770	-127 777
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 985	17 978

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 042 653	1 882 868
Övriga fordringar	27 682	27 803
Summa Övriga fordringar	2 070 335	1 910 671

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	35 261	32 609
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 954	17 731
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 215	50 340

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5	6 886	6 866
Summa Kassa och bank	6 886	6 866

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,93%	2026-02-25	7 650 200	120 000
Nordea Hypotek AB	2,90%	2027-10-20	6 748 954	0
Nordea Hypotek AB	2,55%	2026-11-20	5 125 711	0
			19 524 865	120 000

Långfristig del	6 748 954
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 775 911
Kortfristig del	12 775 911
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 18 924 865 kr.

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	211 781	212 806
	Upplupna räntekostnader	61 459	64 970
	Övriga upplupna kostnader	246 737	241 521
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	519 977	519 297

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-13.

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.

Märsta, datum enligt digital signering

Emmy Palmén
Pontus Danielsson
Anette Mayer
Eva Söderquist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Ärlingheden, org.nr. 769617-1631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ärlingheden 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. 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 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 Ärlingheden 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Emmy Palmén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:19:14



Eva Söderquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:15:52



Pontus Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:50:16



Anette Mayer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:52:10



Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:12:26



Revisionsberättelse 2025

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

Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:07:43



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.