

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen BoKlok Granlunden

769635-0862



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grarlunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hönan 1	2019	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 960 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 960 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Birgitta Persson	Ordförande
Lillemor Pettersson	Styrelseledamot
Lovis Landhager	Styrelseledamot
Monica Birgitta Hesselind	Styrelseledamot
Tomas Svensson	Styrelseledamot
Jimmy Hjertqvist	Suppleant

Valberedning

Ann-Christin Fridlund
Anton Sigmund

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK besiktning med kanalrensning
Underhållsspolning av rör
Ombesiktning OVK

Planerade underhåll

2026 ● Radonmätning
Byte av filter i ventilationsaggregat

Avtal med leverantörer

Gör rent sopkärl	Frasses Högtryckstvätt och stubbfräsning
Serviceavtal	Spolarna
Snöröjning	SE Jönssons Maskinstation AB
Trädgårdsskötsel	Evoscape, Johan Sandberg
Trappstädning	Qvist & Kvast KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% 2025-01-01

2 av 3 lån omförhandlades i juni och vi fick bättre ränteavtal

Förändringar i avtal

Efter underhållsspolningen tecknade föreningen ett serviceavtal med Spolarna som startar 2026-01-01. Information ang detta är utskickat till medlemmarna

Övriga uppgifter

Under det gångna året har föreningen övergått till redovisningsstandarden K3. Denna förändring innebär att vi nu tillämpar komponentavskrivningar, vilket resulterar i högre avskrivningar jämfört med tidigare år. Övergången till K3 ger en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens tillgångar och deras värdeminskning över tid. Detta stärker vår ekonomiska rapportering och ger en bättre grund för framtida beslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 092 217	1 988 312	1 836 954	1 375 820
Resultat efter fin. poster	-567 160	-96 592	-20 759	-423 555
Soliditet (%)	63	63	63	62
Yttre fond	1 257 700	1 087 700	917 700	227 700
Taxeringsvärde	37 299 000	38 073 000	38 073 000	38 073 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 038	989	907	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	97,5	96,3	95,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 172	11 330	11 488	11 646
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 172	11 330	11 488	11 646
Sparande / kvm totalyta, kr	201	220	259	53
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	28	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	116	118	185
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	49	41	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	191	187	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	3,59	2,51	1,61
Räntekänslighet (%)	10,76	11,46	12,66	17,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi hade fortfarande höga räntekostnader januari-juni, det har i hög grad bidragit till resultatet.

Underhåll såsom OVK-besiktning och underhållsspolning av rören var stora kostnader.

Föreningen har under året övergått till redovisningsstandarden K3 och det innebär att vi nu tillämpar komponentavskrivningar, vilket resulterar i högre avskrivningar jämfört med tidigare år. Övergången till K3 ger en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens tillgångar och deras värdeminskning över tid. Detta stärker vår ekonomiska rapportering och ger en bättre grund för framtida beslut.

För att säkerställa vår långsiktiga ekonomiska stabilitet planerar vi:

1. Måttliga höjningar av medlemsavgifterna för att stärka vår likviditet och säkerställa att vi kan möta framtida ekonomiska åtaganden.
2. Effektivisera kostnader för att minska utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	38 905 000	-	-	38 905 000
Fond, yttre underhåll	1 087 700	-	170 000	1 257 700
Balanserat resultat	-1 604 127	-96 592	-170 000	-1 870 719
Årets resultat	-96 592	96 592	-567 160	-567 160
Eget kapital	38 291 981	0	-567 160	37 724 821

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 870 719
Årets resultat	-567 160
Totalt	-2 437 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	58 800
Balanseras i ny räkning	-2 496 679
	-2 437 879

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 092 217	1 988 312
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		2 092 216	1 988 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-753 020	-611 353
Övriga externa kostnader	8	-96 151	-82 531
Personalkostnader	9	-72 602	-64 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 164	-528 096
Summa rörelsekostnader		-1 882 938	-1 286 833
RÖRELSERESULTAT		209 278	701 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 199	5 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-779 636	-803 601
Summa finansiella poster		-776 438	-798 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-567 160	-96 592
ÅRETS RESULTAT		-567 160	-96 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	59 126 319	60 087 483
Summa materiella anläggningstillgångar		59 126 319	60 087 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 126 319	60 087 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 529	6 554
Övriga fordringar	12	846 711	721 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 247	42 397
Summa kortfristiga fordringar		895 487	770 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		895 487	770 272
SUMMA TILLGÅNGAR		60 021 806	60 857 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 905 000	38 905 000
Fond för yttre underhåll		1 257 700	1 087 700
Summa bundet eget kapital		40 162 700	39 992 700
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 870 719	-1 604 127
Årets resultat		-567 160	-96 592
Summa ansamlad förlust		-2 437 879	-1 700 719
SUMMA EGET KAPITAL		37 724 821	38 291 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 367 637	6 413 000
Summa långfristiga skulder		15 367 637	6 413 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 529 000	15 793 637
Leverantörsskulder		94 629	76 352
Övriga kortfristiga skulder		31 700	26 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	274 019	255 914
Summa kortfristiga skulder		6 929 348	16 152 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 021 806	60 857 755

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 278	701 480
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	961 164	528 096
	1 170 442	1 229 576
Erhållen ränta	3 199	5 529
Erlagd ränta	-763 245	-778 085
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	410 395	457 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	172	10 275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 820	-20 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 387	446 730
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-310 000	-310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 000	-310 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 387	136 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	721 113	584 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	846 500	721 113

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Granlunden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,28 %
Yttertak	3,94 %
Fasader	2,86 %
Balkonger	2,86 %
Fönster	2,78 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,97 %
Ventilation	4,11 %
El	4,97 %
Hissar	3,37 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 035 032	1 938 096
Hysesintäkter, p-platser	12 600	7 800
Övriga intäkter	44 585	42 416
Summa	2 092 217	1 988 312

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	94 878	25 638
Städning	13 806	13 125
Övrigt	41 060	54 216
Snöskottning	16 936	41 979
Summa	166 680	134 958

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	4 516	0
Soprum/miljöanläggning	12 450	12 600
VA	31 905	0
Ventilation	10 120	8 950
El	16 566	0
Hissar	31 463	2 459
Summa	107 020	24 009

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 460	51 450
Uppvärmning	243 584	227 114
Vatten	103 316	95 408
Sophämtning	36 337	37 387
Summa	437 697	411 359

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 748	39 152
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Summa	41 623	41 027

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	579
Förbrukningsmaterial	640	5 660
Övriga förvaltningskostnader	37 196	20 269
Revisionsarvoden	17 563	16 875
Ekonomisk förvaltning	40 752	39 148
Summa	96 151	82 531

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 798	52 498
Sociala avgifter	13 804	12 355
Summa	72 602	64 853

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	779 490	803 547
Övriga räntekostnader	146	54
Summa	779 636	803 601

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 014 000	63 014 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 014 000	63 014 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 926 517	-2 398 421
Årets avskrivning	-961 164	-528 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 887 681	-2 926 517
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 126 319	60 087 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 205 000</i>	<i>10 205 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	4 299 000	4 073 000
Summa	37 299 000	38 073 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	211	208
Nabo Klientmedelskonto	384 784	405 592
Borgo	461 717	315 521
Summa	846 711	721 321

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 359	15 882
Försäkringspremier	13 235	13 064
Förvaltning	14 653	13 451
Summa	41 247	42 397

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	3,13 %		7 745 137
Stadshypotek	2028-06-01	2,74 %	7 665 137	7 768 500
Stadshypotek	2026-06-01	4,59 %	6 493 000	6 693 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,57 %	7 738 500	
Summa			21 896 637	22 206 637
Varav kortfristig del			6 529 000	15 793 637

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 316 637 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 014	20 000
El	5 259	5 096
Uppvärmning	8 812	31 291
Utgiftsräntor	41 907	25 516
Sociala avgifter	416	0
Förutbetalda avgifter/hyror	174 611	174 011
Summa	274 019	255 914

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 159 000	24 159 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Trelleborg

Annika Birgitta Persson
Ordförande

Lillemor Pettersson
Styrelseledamot

Lovis Landhager
Styrelseledamot

Monica Birgitta Hesselind
Styrelseledamot

Tomas Svensson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 12:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 07:25

DOCUMENT ID:

HyJLdP55Ze

ENVELOPE ID:

Bk0SOPc9-x-HyJLdP55Ze

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen BoKlok Granlunden, 769635-086

2 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

beb9ffecde0d313571c9031320f1eb0ca5c6edb6ef4e51a

b07a64c603be97de7585143bd5c0269f2faa93dfc68ea2

252f3cc0f557ae1a27d5ee8b64d3195fdfd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Birgitta Persson Annika.persson59@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 08:42 20.03.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.239
2. Monica Birgitta Hesselind monica54@live.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:15 20.03.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.223.153
3. LILLEMOR PETTERSSON lillemor.lp@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:32 20.03.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.170.177
4. TOMAS SVENSSON tomas.diesel@live.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 22:18 23.03.2026 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.223.174
5. Lovis Landhager landhagerlovis@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:30 24.03.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.56.32
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:56 26.03.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Granlunden, org.nr 769635-0862.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Granlunden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 12:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 07:25

DOCUMENT ID:

SyJL_vqqbe

ENVELOPE ID:

BkgCB0v55Ze-SyJL_vqqbe

DOCUMENT NAME:

RB BRF BoKlok Granlunden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

410ab3cbe648a12061c720043cc025f81ac86cb6b460f4
7dc69222e87e98dadd0e2715bfc5dc41f89b7605d9091b
c1ec84700f79f81e7f97a46d92c6ec9003f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	26.03.2026 12:55	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	26.03.2026 12:55	Low	IP: 208.56.29.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed