

# 2025

# Årsredovisning

Brf BoKlok Lambohov

## Södra, Linköping



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Lambohov Södra, Linköping

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Isproppen 1          | 2009    | Linköping |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 510 kvm. Byggnadernas totalyta är 1510 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Pia Margaretha Valerie Teivik | Ordförande      |
| Jon Dybeck                    | Styrelseledamot |
| Magdalena Karlsson            | Styrelseledamot |
| Rickard Löfgren               | Styrelseledamot |
| Simon Johansson               | Suppleant       |
| Alexandra Löfgren             | Suppleant       |

### Valberedning

Susanne Sigfridsson

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i föreningen.

## Revisorer

Jenny Beatrice Charlotte Arvidsson Auktoriserad revisor RTL Ekonomi & Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-18. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Målning av hus
- 2020 ● Takreparationer
- 2023 ● Underhåll av ventilation  
Underhållsspolning av avloppsstammar
- 2024 ● Byte av avstängningsventiler för vatten
- 2025 ● Uppgradering fläktssystem

## Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| BQ Förvaltning AB     | Gräsklippning                   |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                             |
| MR Öst                | Snöröjning                      |
| Tekniska Verken       | Elnät, uppvärmning, sophämtning |
| Telia                 | Bredband och TV                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Uppgradering fläktssystem

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1,5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört 2 fixardagar under våren och 2 fixardagar under hösten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 436 277  | 1 409 850  | 1 361 855  | 1 327 529  |
| Resultat efter fin. poster                         | -323 625   | -200 228   | -105 035   | 266 934    |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 60         | 60         | 60         |
| Yttre fond                                         | 252 692    | 323 942    | 237 419    | 229 394    |
| Taxeringsvärde                                     | 31 400 000 | 30 400 000 | 30 400 000 | 31 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 897        | 886        | 852        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,5       | 93,5       | 94,6       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 947      | 8 072      | 8 198      | 8 366      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 947      | 8 072      | 8 198      | 8 366      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 176        | 149        | 133        | 374        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 15         | 12         | 12         | 43         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 128        | 135        | 110        | 73         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 37         | 36         | 30         | 29         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 179        | 182        | 151        | 145        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,44       | 4,28       | 3,63       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,86       | 9,11       | 9,62       | -          |

**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

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader, ökade underhållskostnader samt komponentavskrivningar. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för att balansera kommande års resultat.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 17 500 000        | -                                            | -                               | 17 500 000        |
| Fond, yttre underhåll | 323 942           | -116 250                                     | 45 000                          | 252 692           |
| Balanserat resultat   | 1 113 081         | -83 978                                      | -45 000                         | 984 103           |
| Årets resultat        | -200 228          | 200 228                                      | -323 625                        | -325 625          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>18 736 795</b> | <b>0</b>                                     | <b>-323 625</b>                 | <b>18 413 170</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 029 103      |
| Årets resultat                                                     | -323 625       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -45 000        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>660 478</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 8 490          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>668 968</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 436 277         | 1 409 850         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 11 752            | 21 558            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 448 029</b>  | <b>1 431 408</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -578 790          | -693 833          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -190 029          | -88 872           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -11 960           | -32 832           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -567 006          | -308 484          |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | -13 735           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 361 520</b> | <b>-1 124 021</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>86 509</b>     | <b>307 387</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6 372             | 20 086            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -416 506          | -527 701          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-410 134</b>   | <b>-507 615</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-323 625</b>   | <b>-200 228</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-323 625</b>   | <b>-200 228</b>   |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 29 996 567 | 29 377 783 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 68 414     | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 30 064 980 | 29 377 783 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 30 064 980 | 29 377 783 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | 4 034      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 709 626    | 1 864 655  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 36 427     | 40 434     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 746 053    | 1 909 123  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 746 053    | 1 909 123  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 30 811 033 | 31 286 906 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 17 500 000        | 17 500 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 252 692           | 323 942           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>17 752 692</b> | <b>17 823 942</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 984 103           | 1 113 081         |
| Årets resultat                               |        | -323 625          | -200 228          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>660 478</b>    | <b>912 853</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>18 413 170</b> | <b>18 736 795</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 7 979 725         | 9 093 650         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 979 725</b>  | <b>9 093 650</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 4 019 800         | 3 095 675         |
| Leverantörsskulder                           |        | 69 455            | 54 200            |
| Skatteskulder                                |        | 80 496            | 77 256            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 1 000             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 248 387           | 228 330           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 418 138</b>  | <b>3 456 461</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>30 811 033</b> | <b>31 286 906</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>86 509</b>     | <b>307 387</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Realisationsförlust                                                             | 13 735            | 0                |
| Årets avskrivningar                                                             | 567 006           | 308 484          |
|                                                                                 | <b>667 250</b>    | <b>615 871</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 6 372             | 20 086           |
| Erlagd ränta                                                                    | -420 403          | -522 474         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>253 219</b>    | <b>113 483</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -1 213            | -28 815          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 41 449            | 36 702           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>293 455</b>    | <b>121 370</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 230 536        | 0                |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                   | -37 402           | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 267 938</b> | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -189 800          | -189 800         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-189 800</b>   | <b>-189 800</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 164 283</b> | <b>-68 430</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 843 413</b>  | <b>1 911 843</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>679 130</b>    | <b>1 843 413</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Lambohov Södra, Linköping 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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    | 1,36 %  |
| Yttertak            | 3,53 %  |
| Fasader             | 3,53 %  |
| Balkonger           | 5,88 %  |
| Fönster             | 3,53 %  |
| Stamledningar VA    | 2,52 %  |
| Stamledningar Värme | 1,36 %  |
| Styr & övervakning  | 5,88 %  |
| El                  | 2,52 %  |
| Ventilation         | 3,33 %  |
| Laddstolpar         | 10,00 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av laddstolpar.

**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       | 1 288 512        | 1 269 408        |
| Hysesintäkter p-plats      | 60 480           | 60 480           |
| Bredband                   | 65 880           | 68 640           |
| Elintäkter laddstolpe      | 3 150            | 2 850            |
| Elintäkter laddstolpe moms | 10 023           | 4 304            |
| Påminnelseavgift           | 0                | 60               |
| Pantsättningsavgift        | 2 352            | 1 146            |
| Överlåtelseavgift          | 5 880            | 2 866            |
| Administrativ avgift       | 0                | 98               |
| Öres- och kronutjämning    | -0               | -2               |
| <b>Summa</b>               | <b>1 436 277</b> | <b>1 409 850</b> |

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                             | 2025          | 2024          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag      | 7 375         | 0             |
| Försäkringsersättning       | 0             | 17 500        |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 377         | 4 058         |
| <b>Summa</b>                | <b>11 752</b> | <b>21 558</b> |

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 38 313         | 46 407         |
| Besiktningar                            | 1 500          | 0              |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 6 875          | 0              |
| Brandskydd                              | 7 080          | 0              |
| Gårdkostnader                           | 3 880          | 5 477          |
| Snöröjning/sandning                     | 38 270         | 44 192         |
| Förbrukningsmaterial                    | 4 960          | 14 613         |
| <b>Summa</b>                            | <b>100 879</b> | <b>110 689</b> |

**NOT 5, REPARATIONER**

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Bostadsrättslägenheter       | 0             | 2 377         |
| VVS                          | 0             | 2 305         |
| Värmeanläggning/undercentral | 10 065        | 0             |
| Ventilation                  | 0             | 14 940        |
| Elinstallationer             | 2 401         | 0             |
| Fönster                      | 0             | 17 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>12 466</b> | <b>37 122</b> |

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

|              | 2025         | 2024           |
|--------------|--------------|----------------|
| VVS          | 0            | 116 250        |
| Ventilation  | 8 490        | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>8 490</b> | <b>116 250</b> |

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 22 740         | 18 346         |
| Uppvärmning             | 192 795        | 203 304        |
| Vatten                  | 55 324         | 53 863         |
| Sophämtning/renhållning | 42 009         | 33 140         |
| <b>Summa</b>            | <b>312 868</b> | <b>308 653</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 38 055         | 24 339         |
| Självrisk              | 0              | 2 850          |
| Bredband               | 64 656         | 54 810         |
| Fastighetsskatt        | 41 376         | 39 120         |
| <b>Summa</b>           | <b>144 087</b> | <b>121 119</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                 | 2025           | 2024          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 1 845          | 369           |
| Tele- och datakommunikation     | 1 971          | 2 206         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 63 188         | 30 325        |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 357          | 935           |
| Föreningskostnader              | 840            | 488           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 47 597         | 45 664        |
| Överlåtelsekostnad              | 8 232          | 4 012         |
| Pantsättningskostnad            | 3 528          | 1 720         |
| Korttidsinventarier             | 224            | 0             |
| Administration                  | 4 309          | 3 153         |
| Konsultkostnader                | 52 157         | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 780          | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>190 029</b> | <b>88 872</b> |

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 9 100         | 25 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 2 860         | 7 832         |
| <b>Summa</b>        | <b>11 960</b> | <b>32 832</b> |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 415 795        | 525 629        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 711            | 2 072          |
| <b>Summa</b>                       | <b>416 506</b> | <b>527 701</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 32 808 278        | 32 808 278        |
| Årets inköp                                   | 1 267 938         | 0                 |
| Omklassificering                              | -92 378           | 0                 |
| Utrangering                                   | - 37 402          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>33 946 436</b> | <b>32 808 278</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 430 494        | -3 122 010        |
| Årets avskrivning                             | -540 337          | -308 484          |
| Omklassificering                              | 15 540            |                   |
| Utrangering                                   | 37 402            |                   |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 948 969</b> | <b>-3 430 494</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>29 996 567</b> | <b>29 377 783</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>3 950 000</i>  | <i>3 950 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 000 000        | 24 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 5 400 000         | 5 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>31 400 000</b> | <b>30 400 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |            |
| Ingående                                      | 0              | 0          |
| Omklassificering                              | 93 278         | 0          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>93 278</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |            |
| Ingående                                      | 0              | 0          |
| Årets avskrivning                             | -9 324         | 0          |
| Omklassificering                              | -15 540        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-24 864</b> | <b>0</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>68 414</b>  | <b>0</b>   |



**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto       | 30 496         | 21 242           |
| Transaktionskonto | 202 739        | 773 113          |
| Borgo räntekonto  | 476 391        | 1 070 300        |
| <b>Summa</b>      | <b>709 626</b> | <b>1 864 655</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 5 625         | 4 780         |
| Förutbet försäkr premier | 14 764        | 17 384        |
| Förutbet bredband        | 16 038        | 18 270        |
| <b>Summa</b>             | <b>36 427</b> | <b>40 434</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-03-01               | 2,82 %                  | 2 905 875           | 2 937 375           |
| Handelsbanken         | 2026-03-01               | 4,35 %                  | 3 830 000           | 3 830 000           |
| Handelsbanken         | 2027-09-01               | 2,89 %                  | 1 606 000           | 1 726 000           |
| Stadshypotek          | 2029-09-01               | 2,99 %                  | 3 657 650           | 3 695 950           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 999 525</b>   | <b>12 189 325</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 019 800           | 3 095 675           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 050 525 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 3 005          | 3 665          |
| Uppl kostn el                    | 1 952          | 2 097          |
| Uppl kostnad Värme               | 25 218         | 23 546         |
| Uppl kostn räntor                | 31 357         | 35 254         |
| Uppl kostn vatten                | 4 633          | 4 411          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 3 218          | 3 198          |
| Uppl kostnad arvoden             | 12 500         | 28 400         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 3 928          | 8 923          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 130 576        | 118 836        |
| Beräkn arvode revision           | 32 000         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>248 387</b> | <b>228 330</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 320 000 | 15 320 000 |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Linköping

---

Pia Margaretha Valerie Teivik  
Ordförande

---

Jon Dybeck  
Styrelseledamot

---

Magdalena Karlsson  
Styrelseledamot

---

Rickard Löfgren  
Styrelseledamot

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

---

RTL Ekonomi & Revision AB  
Jenny Beatrice Charlotte Arvidsson  
Auktoriserad revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** 251231 Årsredovisning (7).pdf  
**Checksumma:** 64fade95aba8f1534fdb64f14c719e53cc53f54509a703900fc928ecd31e7b7  
**Skickad:** 2026-06-04 kl 14:18

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** RICKARD LÖFGREN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-04 kl 14:46



**Digitalt signerad av:** Pia Margaretha Valerie Teivik  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-04 kl 15:50



**Digitalt signerad av:** Jon Anders Oskar Dybeck  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-04 kl 16:10



**Digitalt signerad av:** MAGDALENA KARLSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-04 kl 17:04

## Revisorspåteckning



**Digitalt signerad av:** Jenny Beatrice Charlotte  
Arvidsson  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-04 kl 18:08

## Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra Lambohov, Linköping, org.nr 769619-0334

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra Lambohov, Linköping för år 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 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*

Mitt 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra Lambohov, Linköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

RTL Ekonomi & Revision AB

Jenny Arvidsson

Auktoriserad revisor

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** 251231 Revisionsberättelse Brf BoKlok Södra Lambohov.pdf  
**Checksumma:** 9f73b9007e3ebb84031a45eb28e46a9e07043bdd9a58a36c078330b96af2edca  
**Skickad:** 2026-06-04 kl 14:18

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** Jenny Beatrice Charlotte Arvidsson  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-04 kl 18:08

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>