

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Boklok Ängslunden
org nr: 769638-0109



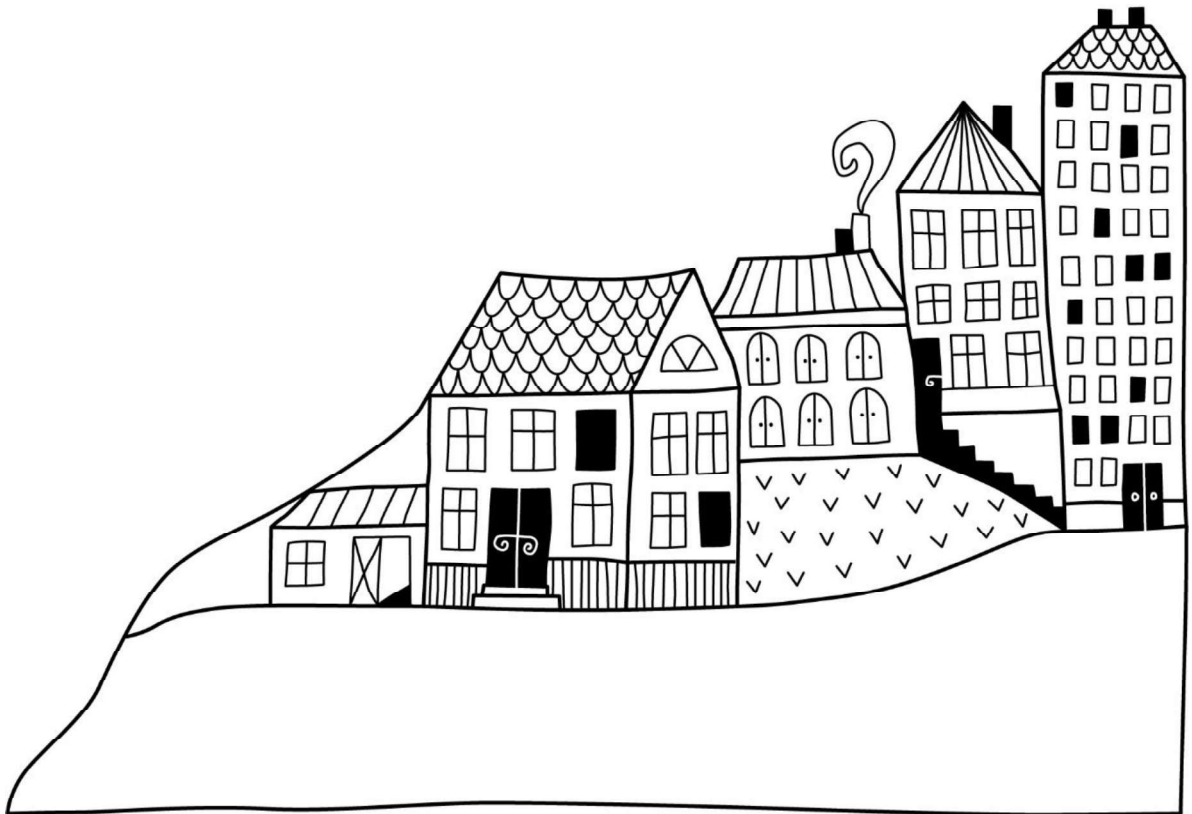
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
BoKlok Ängslunden får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. högre intäkter och lägre räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 071 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 682 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bläshammar 5:73 i Varbergs Kommun. På fastigheten finns 32 lägenheter med 5 rum och kök, där 10 lägenheter är i parhus och 22 lägenheter är i kedjehus. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adress är Siers väg 1-19, 6-16, 30-60, 432 48 Varberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea 12 044 m²

Total bostadsarea bostadsrätt 3 744 m²

Årets taxeringsvärde 60 448 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 448 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23 847 tkr vilket motsvarar en årlig kostnad på 795 tkr vilket motsvarar 212 kr/kvm. Under verksamhetsåret har föreningen avsatt 795 tkr till underhållsfonden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Tyrén	Ordförande	2027
Mergim Sadiku	Ledamot	2026
Marcus Gunnarsson	Ledamot	2027
Michael Wahlgren	Ledamot	2026
Tobias Eklund	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Andersson	Suppleant	2026
Gustav Dahl	Suppleant	2027
Linnéa Larsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern Revisor	2026
Jesper Andréasson	Suppleant extern revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 537 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter såsom vattenavgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 245	2 129	2 032	2 058	1 046
Resultat efter finansiella poster*	-389	-566	-412	25	-12
Soliditet %*	69	68	68	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	598	567	542	548	273
Driftkostnader kr/kvm	74	59	95	62	35
Energikostnad kr/kvm*	56	40	47	44	27
Sparande kr/kvm*	182	135	195	293	164
Skuldsättning kr/kvm*	11 069	11 196	11 333	11 594	11 721
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 069	11 196	11 333	11 594	11 721
Räntekänslighet %*	18,5	19,7	20,9	21,2	42,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften såsom vattenavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Riktvärde: Låg = <6%, normal = 6– 10%, hög = >10%.

Upplysning vid förlust:

Bybyggda föreningar har höga avskrivningskostnader, dessa undantaget visar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen har höjt avgifter kontinuerligt som ett led att öka intäkterna och därmed kunna möta ökade drift-och räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 740 000	0	0	155 265	-554 647	-565 621
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-565 621	565 621
Reservering underhållsfond				794 892	-794 892	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-389 404
Vid årets slut	92 740 000	0	0	950 157	-1 915 160	-389 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 120 269
Årets resultat	-389 404
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-794 892
Summa	-2 304 564

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 304 564**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 244 859	2 129 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 686	3 978
Summa rörelseintäkter		2 247 545	2 133 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-277 719	-219 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 448	-122 660
Personalkostnader	Not 6	-72 702	-66 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 262	-1 071 262
Summa rörelsekostnader		-1 542 132	-1 479 649
Rörelseresultat		705 413	653 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 312	5 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 096 129	-1 224 482
Summa finansiella poster		-1 094 817	-1 219 369
Resultat efter finansiella poster		-389 404	-565 621
Årets resultat		-389 404	-565 621

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	131 783 488	132 854 750
Summa materiella anläggningstillgångar		131 783 488	132 854 750
Summa anläggningstillgångar		131 783 488	132 854 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	626	9 599
Övriga fordringar	Not 12	21 583	20 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 559	43 606
Summa kortfristiga fordringar		108 768	74 115
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 377 258	1 206 458
Summa kassa och bank		1 377 258	1 206 458
Summa omsättningstillgångar		1 486 026	1 280 573
Summa tillgångar		133 269 514	134 135 323

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 740 000	92 740 000
Fond för yttre underhåll		950 157	155 265
Summa bundet eget kapital		93 690 157	92 895 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 915 161	-554 647
Årets resultat		-389 404	-565 621
Summa fritt eget kapital		-2 304 564	-1 120 269
Summa eget kapital		91 385 593	91 774 996
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 323 272	13 824 375
Summa långfristiga skulder		27 323 272	13 824 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 118 407	28 093 836
Leverantörsskulder	Not 16	58 056	7 660
Övriga skulder	Not 17	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	384 186	434 454
Summa kortfristiga skulder		14 560 649	28 535 951
Summa eget kapital och skulder		133 269 514	134 135 323

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	705 413	653 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 071 262	1 071 262
	1 776 675	1 725 010
Erhållen ränta	1 312	5 113
Erlagd ränta	-1 164 771	-1 244 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613 216	485 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 174	-20 733
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	68 289	-120 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	647 332	344 240
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-476 532	-513 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-476 532	-513 032
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	170 800	-168 792
Likvida medel vid årets början	1 206 458	1 375 249
Likvida medel vid årets slut	1 377 258	1 206 458

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 012 160	1 972 992
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	–600
Vattenavgifter	225 979	150 036
Övriga ersättningar	6 720	6 991
Summa nettoomsättning	2 244 859	2 129 419

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 686	3 978
Summa övriga rörelseintäkter	2 686	3 978

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	0	–4 233
Försäkringspremier	–62 887	–60 100
Förbrukningsinventarier	–2 183	0
Vatten	–204 055	–145 403
Fastighetsel	–6 089	–6 131
Sophantering och återvinning – <i>intäktsförs under övriga rörelseintäkter</i>	–2 506	–3 157
Summa driftskostnader	–277 719	–219 024

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 208	-65 352
IT-kostnader	-1 192	-193
Arvode, yrkesrevisorer	-20 986	-20 340
Övriga förvaltningskostnader	-6 297	-7 644
Kreditupplysningar	-1 125	-5 311
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 468	-8 191
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 802	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 170	-5 170
Bankkostnader	-2 520	-3 972
Övriga externa kostnader	-6 680	-6 488
Summa övriga externa kostnader	-120 448	-122 660

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-56 756	-50 755
Sociala kostnader	-15 946	-15 947
Summa personalkostnader	-72 702	-66 702

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 071 262	-1 071 262
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 071 262	-1 071 262

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 132	4 854
Övriga ränteintäkter	180	259
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 312	5 113

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 094 687	-1 224 367
Övriga räntekostnader	-1 442	-115
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 096 129	-1 224 482

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	107 126 226	107 126 226
Mark	29 567 214	29 567 214
	136 693 440	136 693 440
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 693 440	136 693 440

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 838 690	-2 767 427
Mark	0	0
	-3 838 690	-2 767 427

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 071 262	-1 071 262
	-1 071 262	-1 071 262

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 909 952	-3 838 689
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

131 783 488	132 854 750
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	102 216 274	103 287 536
Mark	29 567 214	29 567 214

Totalt taxeringsvärde småhus

60 448 000	60 448 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>43 776 000</i>	<i>43 776 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>16 672 000</i>	<i>16 672 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	54	7 225
Kundfordringar	572	2 374
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	626	9 599

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 730	12 822
Momsfordringar	3 853	8 088
Summa övriga fordringar	21 583	20 910

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 234	20 418
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 883	17 052
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 132	966
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 309	5 170
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 559	43 606

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel*	373 125	371 993
Transaktionskonto	1 004 133	834 465
Summa kassa och bank	1 377 258	1 206 458

*Nordea

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 441 679	41 918 211
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 824 375	-27 617 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 032	-476 532
Långfristig skuld vid årets slut	27 323 272	13 824 375

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,67%	2026-03-19	14 089 000,00	-14 016 000,00	73 000,00	0,00
NORDEA	1,27%	2026-06-17	14 006 875,00	0,00	182 500,00	13 824 375,00
NORDEA	2,53%	2027-06-16	0,00	14 016 000,00	73 000,00	13 943 000,00
NORDEA	2,67%	2028-07-19	13 822 336,00	0,00	148 032,00	13 674 304,00
Summa			41 918 211,00	0,00	476 532,00	41 441 679,00

*Räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 13 824 375 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	58 056	7 660
Summa leverantörsskulder	58 056	7 660

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	0	1

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	123 893	192 535
Upplupna elkostnader	646	490
Upplupna revisionsarvoden	10 082	9 471
Upplupna styrelsearvoden	51 000	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 880	23 438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 936	163 520
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 186	434 454

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	44 003 440	44 003 440

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 maj 2026

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Varberg

Marcus Tyrén,

Mergim Sadiku,

Marcus Gunnarsson,

Michael Wahlgren,

Tobias Eklund,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planens reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Boklok Ängslunden i samarbete med
Riksbyggen*

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



Riksbyggen
Rum för hela livet

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578683352

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf BoKlok Ängslunden
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-05-21 10:23:38 CEST (+0200) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2026-05-27 18:39:07 CEST (+0200)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Marcus Gunnarsson (MG)
marcus.gunnarsson@balder.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS GUNNARSSON"
Signerade 2026-05-21 10:26:37 CEST (+0200)

Marcus Tyrén (MT)
Personnummer 198705155532
marcus.tyren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
MARCUS TYRÉN"
Signerade 2026-05-21 15:46:14 CEST (+0200)

Mergim Sadiku (MS)
mergggg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MERGIM SADIKU"
Signerade 2026-05-21 21:47:20 CEST (+0200)

Michael Wahlgren (MW)
mwahlgren85@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL WAHLGREN"
Signerade 2026-05-21 17:11:45 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578683352

Tobias Eklund (TE)
eklundtobias97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS EKLUND"
Signerade 2026-05-21 20:07:47 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2026-05-27 18:39:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Ängslunden, org.nr. 769638-0109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Ängslunden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Ängslunden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578684329

Dokument

Ängslunden Revisionsberättelse 251231

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-21 10:43:48 CEST (+0200) av Jane

Ekström (JE)

Färdigställt 2026-05-27 18:38:27 CEST (+0200)

Initierare

Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"

Signerade 2026-05-27 18:38:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

