

Brf BoKlok Annelund i Veberöd

Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Annelund i Veberöd

Org.nr: 769630-8159

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf BoKlok Annelund i Veberöd, organisationsnummer 769630-8159, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsförening.

Tomtens totala area är 4 350 kvm.

Lokalarea/ bostadsrättsarea är ca 1 996 kvm.

Föreningens säte är i Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg tecknad hos Trygg Hansa.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Underhållsplanens tidshorisont: 49 år

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Tim Feldt
Ledamot	Kerstin Forth Andersson
Ledamot	Ingela Pettersson
Ledamot	Åsa Wallin
Ledamot	Rebecka Mårtensson
Suppleant	Emelie Feldt

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit Ingela Pettersson Tim Feldt
Vicevärd har varit Styrelsen

Revisor

Auktoriserad revisor Johan Dahl
Kvadrat Revision AB

Information om fastigheten

3 stycken flerbostadshus med 2 våningsplan. Föreningen har fler än ett bostadshus som är så placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastighetsbeteckning: Devon 1

Föreningens adresser:

Horstgatan 2A-B, 4A-H, 6A-F, 247 63 Veberöd, Tegelnästarevägen 32A-F, 24 7 63 Veberöd

Nybyggnadsår: 2018

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	62
2 rok	4	55
3 rok	12	864
4 rok	10	850
Summa	28	1 996
Totalt antal bostadslägenheter:		28

P-platser

	Antal platser
	32

4 av parkeringsplatserna avser handikappsparkering

Förvaltning

Avtal

Fastighetsjour
Ekonomisk förvaltning
Fjärrstyrd tillsyn värme /vatten samt underhåll

Leverantör

Örestads Industribevakning AB
Delagott Förvaltning AB
Geobatteri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har tre styrelseledamöter avgått och ersatts av två nya ledamöter. Styrelsen har anlitat en besiktningsman samt en jurist för att få Boklok att ersätta de undermåliga ytterdörrarna i föreningen. Boklok hänvisar till deras slutbesiktning, där detta inte togs upp och menar därför att föreningen får bekosta nya dörrar. Pga kostnader har styrelsen beslutat att inte driva frågan vidare mot Boklok.

På årsstämman 2025 röstades nya stadgar igenom. Styrelsen har uppdaterat trivselreglerna och skickat ut det första nyhetsbrevet till medlemmarna.

Föreningen har lagt om ett bostadslån och bundit räntan på ett år, aktuell räntesats blev 2,55%. Styrelsen beslutade om en hyreshöjning på 2% from januari 2026 pga ökade ränte och driftskostnader. Under året har styrelsen haft elva möten samt ansvarat för akuta fel på dygnets alla timmar samt löpande underhåll.

Från 1 februari 2025 höjdes årsavgiften med 10%

Medlemsinformation

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 33

28 bostadsrätter

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 965	1 824	1 675	1 499
Årsavgifter, tkr	1 805	1 656	1 545	1 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 109	- 261	- 218	- 289
Soliditet, %	58	58	58	58
Räntekänslighet	13	15	16	18
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	87	91
Skuld/kvm totalyta	12 199	12 316	12 423	12 541
Energikostnad / kvm	210	199	317	238
Sparande/kvm totalyta	256	138	155	119
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	904	830	774	685
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 199	12 316	12 453	12 541

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 233 468 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar, såsom justering av årsavgifter eller översyn av hyresnivå för föreningens andra utrymmen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 560 000	335 520	- 650 084	- 261 300	34 984 136
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		59 880	-59 880		0
Balanseras i ny räkning			- 261 300	261 300	0
Årets resultat				- 109 159	- 109 159
Belopp vid årets utgång	35 560 000	395 400	- 971 264	- 109 159	34 874 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 971 264
Årets resultat	- 109 159
Totalt	- 1 080 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	947 000
Balanseras i ny räkning	- 2 027 423
Totalt	- 1 080 423

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 965 069	1 824 342
Övriga rörelseintäkter		23 493	1 379
Summa rörelseintäkter		1 988 562	1 825 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-862 890	-806 816
Administration och förvaltning	4	-139 214	-141 464
Personalkostnader	5	-49 173	-49 173
Avskrivningar		-527 084	-527 084
Summa rörelsekostnader		-1 578 361	-1 524 537
RÖRELSERESULTAT		410 201	301 184
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 022	12 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 382	-574 727
Summa finansiella poster		-519 360	-562 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-109 159	-261 300
RESULTAT FÖRE SKATT		-109 159	-261 300
ÅRETS RESULTAT		-109 159	-261 300

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	58 262 567	58 776 087
Inventarier, verktyg och installationer	8	13 564	27 128
Summa materiella anläggningstillgångar		58 276 131	58 803 215
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 276 131	58 803 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		125	128
Övriga fordringar		5 299	1 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 060	54 656
Summa kortfristiga fordringar		60 484	56 686
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 336 957	1 150 597
Summa kassa och bank		1 336 957	1 150 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 397 441	1 207 283
SUMMA TILLGÅNGAR		59 673 572	60 010 498

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		35 560 000	35 560 000
Fond för yttre underhåll		395 400	335 520
Summa bundet eget kapital		35 955 400	35 895 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-971 264	-650 084
Årets resultat		-109 159	-261 300
Summa ansamlad förlust		-1 080 423	-911 384
SUMMA EGET KAPITAL		34 874 977	34 984 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 844 744	16 021 962
Summa långfristiga skulder		15 844 744	16 021 962
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 505 134	8 561 384
Leverantörsskulder		96 300	118 566
Övriga skulder		802	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		351 615	324 450
Summa kortfristiga skulder		8 953 851	9 004 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 673 572	60 010 498

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		410 201	301 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		527 084	527 084
Summa		937 285	828 268
Erhållen ränta		6 022	12 243
Erlagd ränta		-525 382	-574 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		417 925	265 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-3 798	-8 514
Förändring av rörelseskulder		5 701	44 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		419 828	301 358
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amorteringar		-233 468	-214 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-233 468	-214 718
Årets kassaflöde		186 360	86 640
Likvida medel vid årets början		1 150 597	1 063 957
Likvida medel vid årets slut		1 336 957	1 150 597

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2025 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter / kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder / totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder / bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat + avskrivningar + kostnadsförda underhåll + utrangering + kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad / totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	100	1
Laddstolpar	5	20

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 804 508	1 656 393
Hysesintäkter bostäder	60 800	66 000
Kabel-TV	87 024	87 024
Återbäring laddstolpar	7 007	7 007
Avgift andrahandsupplåtelse	5 730	7 918
Totalt nettoomsättning	1 965 069	1 824 342

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	312 139	313 119
Vatten och avlopp	107 801	83 711
Sophämtning	35 893	37 331
Serviceavtal värmepumpsservice	6 833	7 650
Hiss	8 910	21 175
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	2 449	30 381
Fastighetsstäd	16 030	18 153
Trädgårdsskötsel	39 546	55 965
Snöröjning/sandning	30 299	11 067
Bredband	60 287	49 580
TV	27 033	24 763
Fastighetsförsäkring	50 946	49 798
Övriga driftkostnader	2 790	4 426
Reparationer	67 939	90 262
Reparation vattenskada	18 424	0
Underhåll	75 571	9 435
Totalt operativ drift och underhåll	862 890	806 816

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 970	4 970
Arvode ekonomisk förvaltning	33 779	36 873
Juridiska arvoden	19 766	0
Revisionsarvode	34 850	39 070
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 952	11 131
Konsultarvode	30 431	35 531
Bankkostnader	5 096	2 869
Övriga administrativa kostnader	341	611
Övriga kostnader	4 029	10 410
Totalt administration och förvaltning	139 214	141 464

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader	9 173	9 173
Totalt personalkostnader	49 173	49 173

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	6 022	12 243
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 022	12 243

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	61 900 000	61 900 000
Utgående anskaffningsvärden	61 900 000	61 900 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 123 913	- 2 610 393
Årets avskrivningar	- 513 520	- 513 520
Utgående avskrivningar	-3 637 433	-3 123 913
Utgående redovisat värde	58 262 567	58 776 087
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	4 660 000	6 000 000
	38 660 000	41 000 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	67 820	67 820
Utgående anskaffningsvärden	67 820	67 820
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 40 692	- 27 128
Årets avskrivningar	- 13 564	- 13 564
Utgående avskrivningar	- 54 256	- 40 692
Utgående redovisat värde	13 564	27 128

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	2,530 %	8 012 795	8 096 263
Stadshypotek	2029-09-30	2,770 %	8 065 417	8 140 417
Stadshypotek	2026-12-01	,5202 %	8 271 666	8 346 666
Summa skulder till kreditinstitut			24 349 878	24 583 346
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 505 134	-8 561 384
			15 844 744	16 021 962

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 390 000	26 390 000
Summa:	26 390 000	26 390 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 2%

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Tim Feldt
Ordförande

Kerstin Forth Andersson
Ledamot

Ingela Pettersson
Ledamot

Åsa Wallin
Ledamot

Rebecka Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:06

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 05.05.2026 10:49

DOCUMENT ID:

rJ74y4PC-e

ENVELOPE ID:

H1QN1EwAZI-rJ74y4PC-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf BoKlok Annelund i Veberöd.pdf
15 pages

SHA-512:

c69322fd6b3251b81848225e7df536e69bdf2849e59a96
b14a6577336ac5c5158dc3ed86757f5e0e43cf8c92585a
dfa4405834d96d6251ac8f48eeb69ecab4ec

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGELA PETTERSSON ingelap.vida3@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:03 05.05.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/28) IP: 78.72.109.198
Alexander Tim Jonas Feldt tim.feldt@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:21 05.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/11) IP: 95.203.24.201
Anna Rebecka Mårtensson rrebecka.martensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:28 05.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/07) IP: 94.234.71.168
Åsa Susanne Wallin asaswallin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:42 05.05.2026 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/03) IP: 90.224.158.161
Kerstin Marianne Forth Andersson tittiforth@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:51 06.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/06) IP: 78.72.41.202
Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:06 06.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/20) IP: 188.151.200.55

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Annelund i Veberöd
Org.nr 769630-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Annelund i Veberöd för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:07

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 06.05.2026 16:05

DOCUMENT ID:

BJOn9TOAZe

ENVELOPE ID:

Sked3qT00bg-BJOn9TOAZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf BoKlok Annelund i Veberöd.pdf

2 pages

SHA-512:

c161b64229e9f5d088c6997a86e0ea8ee4032a6569afbb
84d86925b7b8f9113b450747c71d190e26cdb7272b22df
c9ac310dbe161f25e816f055756f893ff1de

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	06.05.2026 19:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/11/20)
johan.dahl@kvadratrevision.se	Authenticated	06.05.2026 19:07	Low	IP: 188.151.200.55

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

