

# Årsredovisning 2025

## Brf BoKlok Stationen

769629-0944



 BJxgjNzPPZe-B17gsNMvPZI

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Stationen

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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07 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         |
|----------------------|---------|----------------|
| Sätuna 3:265         | 2016    | Sigtuna Kommun |

Föreningen byggdes 2016-01-29 av BoKlok Housing AB och förvärvades av föreningen 2016-07-01. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 46 lägenheter om totalt 3 034 kvm. Dessutom finns 48 st parkeringsplatser och 4 besöksparkeringar i området.

#### Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Fastigheten har åsatts värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift t.o.m. 2031. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa genom Leif Bolander och Co AB

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

#### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Sanja Thero         | Ordförande      |
| Maivi Lehtikainen   | Styrelseledamot |
| Thor Slettum        | Styrelseledamot |
| Hans Thomas Persson | Suppleant       |
| Staffan Karlsson    | Suppleant       |

#### Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Ylva Eklund och Ilpo Lehikoinen.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Till revisor har föreningen valt Kristian Segerstedt på BOREV Revision AB. Borev utser revisorssuppleant.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

#### Utförda underhåll

- 2018** ● 2 års besiktning samt åtgärden av samtliga lägenheter och hus tillhörande föreningen  
Gångarna på gården asfalterades
- 2020** ● Systematiskt brandskyddsarbete, brandsläckare uppsatta i hus 20 & 22 på varje våning
- 2021** ● 5 års besiktning och åtgärd av samtliga lägenheter och hus tillhörande föreningen  
Omfattande planteringar på framsidan mot Stationsgatan
- 2022** ● Rengöring av loftgångar, balkonger och altaner  
Målning av fasader
- 2023** ● Löwhagen UWS tvättar/rengör moluker vår och höst  
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst  
Elaway har installerat 5 st laddstationer för elbilar  
Borttagning av asfalt runt fasader på förråd som sedan justerats med singel för avrinning  
OVK - besiktning, byte av FTX - filter samt rengöring av ventilationskanaler i all lägenheter
- 2024** ● Pågrusning av grusade ytor  
Bravida har bytt armatur på parkering och innegårdsbelysningen  
Slamsugning i dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar  
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst  
Löwhagen UWS tvättar/ rengör moluker vår och höst  
Kone Hissar gör uppdatering av nödtelefon från 2/3G till 4G  
Bravida bytte ut regulator för fjärrvärme och tappvarmvatten
- 2025** ● Löwhagen UWS tvättar/ rengör moluker vår och höst  
Altandoktorn har rengjort och behandlat loftgångar och balkonger/altaner.  
Serwent Recover utför stamspolning.  
Slamsugning i dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar.  
Pågrusning av grusade ytor  
Bravida utför underhåll i undercentralen vår och höst.

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av taksäkerhet  
OVK - besiktning, byte av FTX - filter samt rengöring av ventilationskanaler i alla lägenheter

#### Avtal med leverantörer

|                           |                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| AimoPark                  | Parkeringsövervakning                                                    |
| Arturs Trädgårdstjänst AB | Utemiljö - grönyteskötsel                                                |
| Brandsäkra Norden AB      | Brandskydd                                                               |
| Bravida VVS               | Service UC / slitlar                                                     |
| Elaway                    | Elstolpar - tidigare leverantör av laddstolpar (avtal avslutat 2025)     |
| Inspecta / Kiwa           | Besiktning av hissar                                                     |
| Kone AB                   | Serviceavtal hissar                                                      |
| Löwhagen UWS              | Serviceavtal av moluker                                                  |
| M29                       | Manuell snöskottning och sandning                                        |
| Märsta Plåt & Tak         | Snöröjning och sandning                                                  |
| Recover                   | Skadeservice                                                             |
| Sandströms El             | Elstolpar - Ny serviceleverantör av laddstolpar (avtal tecknat jan 2026) |
| Serwent Recover           | Stampsolning                                                             |
| Simpleko AB               | Ekonomisk förvaltning                                                    |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppvisar ett underskott, vilket huvudsakligen förklaras av avskrivningar. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat för räkenskapsåret.

Föreningens största kostnadspost under 2025 utgörs av räntekostnader, vilka har ökat jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att ett av föreningens bundna lån har förfallit och omförhandlats till en högre räntenivå. Trots ökade räntekostnader redovisar föreningen ett positivt kassaflöde för året.

Föreningens kassaflöde, inklusive löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsverksamhet i form av lån, är positivt. För ytterligare information hänvisas till kassaflödesanalysen.

##### Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret sades serviceavtalet med Elaway avseende föreningens laddstolpar upp den 18 december, i syfte att uppnå en mer kostnadseffektiv och ändamålsenlig lösning för föreningen. Efter uppsägningen tecknades ett nytt serviceavtal med Sandströms El avseende service och underhåll av föreningens elanläggningar och laddstolpar.

##### Övriga uppgifter

Enligt styrelsens beslut genomfördes en justering av årsavgifterna om 5 procent från och med den 1 januari 2025.

Vidare beslutade styrelsen, i samband med budgetarbetet inför 2026, om en höjning av månadsavgifterna med 5 procent från och med den 1 januari 2026.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 657 447  | 2 525 465  | 2 461 592  | 2 265 225  |
| Resultat efter fin. poster                         | -276 225   | -416 433   | -299 424   | -323 643   |
| Soliditet (%)                                      | 66         | 66         | 66         | 66         |
| Yttre fond                                         | 2 993 632  | 2 151 632  | 1 309 632  | 553 882    |
| Taxeringsvärde                                     | 71 800 000 | 73 800 000 | 73 800 000 | 73 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 807        | 771        | 750        | 685        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,2       | 92,6       | 91,8       | 91,8       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 804     | 11 938     | 12 073     | 12 174     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 804     | 11 938     | 12 073     | 12 174     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 206        | 145        | 183        | 203        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 29         | 26         | 23         | 31         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 104        | 105        | 96         | 84         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 42         | 38         | 35         | 34         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 175        | 168        | 154        | 150        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,84       | 1,85       | 1,48       | 1,05       |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,62      | 15,49      | 16,11      | 17,77      |

**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

Under räkenskapsåret 2025 redovisade föreningen en förlust om cirka 300 Kkr. Förlusten är i huvudsak hänförlig till avskrivningar, vilka utgör en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar föreningens likviditet. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat om cirka 580 Kkr.

För att säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftshöjning om 5 procent från och med den 1 januari 2026.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 71 280 000        | -                                            | -                               | 71 280 000        |
| Fond, yttre underhåll | 2 151 632         | -                                            | 842 000                         | 2 993 632         |
| Balanserat resultat   | -1 961 395        | -416 433                                     | -842 000                        | -3 219 828        |
| Årets resultat        | -416 433          | 416 433                                      | -276 225                        | -276 225          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>71 053 804</b> | <b>0</b>                                     | <b>-276 225</b>                 | <b>70 777 580</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 219 828        |
| Årets resultat      | -276 225          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 496 052</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 842 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -116 250          |
| Balanseras i ny räkning              | -4 221 802        |
|                                      | <b>-3 496 052</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             | 2 657 447         | 2 525 465         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2                 | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 657 449</b>  | <b>2 525 465</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 112 014        | -1 126 043        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -165 055          | -158 750          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -137 611          | -126 952          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -855 732          | -855 732          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 270 412</b> | <b>-2 267 477</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>387 037</b>    | <b>257 988</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |               | 33                | 65                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -663 295          | -674 486          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-663 262</b>   | <b>-674 421</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-276 225</b>   | <b>-416 433</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-276 225</b>   | <b>-416 433</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 106 297 750        | 107 150 050        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 7 713              | 11 145             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>106 305 463</b> | <b>107 161 195</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>106 305 463</b> | <b>107 161 195</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 4 389              | 0                  |
| Övriga fordringar                             | 14     | 4 313              | 2 991              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 83 068             | 79 561             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>91 770</b>      | <b>82 552</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 761 572            | 582 760            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>761 572</b>     | <b>582 760</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>853 342</b>     | <b>665 311</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>107 158 805</b> | <b>107 826 506</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 71 280 000         | 71 280 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 993 632          | 2 151 632          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>74 273 632</b>  | <b>73 431 632</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -3 219 828         | -1 961 395         |
| Årets resultat                               |        | -276 225           | -416 433           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 496 052</b>  | <b>-2 377 828</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>70 777 580</b>  | <b>71 053 804</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 20 205 000         | 10 252 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>20 205 000</b>  | <b>10 252 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18     | 15 608 165         | 25 968 605         |
| Leverantörsskulder                           |        | 76 750             | 81 239             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 2 010              | 167                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 489 300            | 470 191            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 176 225</b>  | <b>26 520 202</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>107 158 805</b> | <b>107 826 506</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>387 037</b>   | <b>257 988</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 855 732          | 855 732          |
|                                                                                 | <b>1 242 769</b> | <b>1 113 720</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 33               | 65               |
| Erlagd ränta                                                                    | -654 189         | -716 912         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>588 613</b>   | <b>396 873</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -9 218           | 18 764           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 7 357            | 17 445           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>586 752</b>   | <b>433 082</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -407 940         | -407 940         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-407 940</b>  | <b>-407 940</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>178 812</b>   | <b>25 142</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>582 760</b>   | <b>557 618</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>761 572</b>   | <b>582 760</b>   |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Stationen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för Bredband, kabel-tv, 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:

|                |         |
|----------------|---------|
| Byggnad        | 1,00 %  |
| Installationer | 20,00 % |

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 324 784        | 2 214 192        |
| Hysesintäkter, p-platser | 175 800          | 171 000          |
| Bredband                 | 124 200          | 124 200          |
| El Laddstolpar           | 15 317           | 11 057           |
| Övriga intäkter          | 17 346           | 5 016            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 657 447</b> | <b>2 525 465</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025     | 2024     |
|-------------------------|----------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 2        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>2</b> | <b>0</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 5 912          | 5 520          |
| Städning               | 38 220         | 37 248         |
| Besiktning och service | 44 423         | 44 766         |
| Trädgårdsarbete        | 3 052          | 12 608         |
| Snöskottning           | 62 701         | 97 751         |
| <b>Summa</b>           | <b>154 308</b> | <b>197 893</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2025          | 2024           |
|--------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 13 400        | 132 360        |
| <b>Summa</b> | <b>13 400</b> | <b>132 360</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025           | 2024     |
|--------------------|----------------|----------|
| Planerat underhåll | 116 250        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>116 250</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 88 165         | 77 485         |
| Uppvärmning  | 315 451        | 317 222        |
| Vatten       | 128 058        | 115 079        |
| Sophämtning  | 106 060        | 100 860        |
| <b>Summa</b> | <b>637 734</b> | <b>610 646</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 62 878         | 57 805         |
| Kabel-TV/Bredband      | 127 444        | 127 340        |
| <b>Summa</b>           | <b>190 322</b> | <b>185 145</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial               | 43 894         | 39 320         |
| Revisionsarvoden                   | 17 500         | 27 500         |
| Övriga förvaltningskostnader       | 35 989         | 23 875         |
| Ekonomisk förvaltning              | 61 284         | 59 080         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 538            | 3 125          |
| Serv.avg branschorg.               | 5 850          | 5 850          |
| <b>Summa</b>                       | <b>165 055</b> | <b>158 750</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 78 200         | 78 200         |
| Lön              | 30 300         | 18 400         |
| Sociala avgifter | 29 111         | 30 352         |
| <b>Summa</b>     | <b>137 611</b> | <b>126 952</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 663 236        | 674 486        |
| Övriga räntekostnader                               | 59             | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>663 295</b> | <b>674 486</b> |



| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 112 690 000        | 112 690 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>112 690 000</b> | <b>112 690 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -5 539 950         | -4 687 650         |
| Årets avskrivning                             | -852 300           | -852 300           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 392 250</b>  | <b>-5 539 950</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>106 297 750</b> | <b>107 150 050</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>27 460 000</i>  | <i>27 460 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 62 000 000         | 61 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 800 000          | 12 800 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>71 800 000</b>  | <b>73 800 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |               |               |
| Ingående                                      | 17 150        | 17 150        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 150</b> | <b>17 150</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |               |               |
| Ingående                                      | -6 005        | -2 573        |
| Årets avskrivning                             | -3 432        | -3 432        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 437</b> | <b>-6 005</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>7 713</b>  | <b>11 145</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto               | 2 843        | 2 810        |
| Skattefordringar          | 0            | 181          |
| Övriga fordringar         | 1 470        | 0            |
| <b>Summa</b>              | <b>4 313</b> | <b>2 991</b> |

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

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 570         | 7 350         |
| Försäkringspremier                                  | 27 034        | 25 029        |
| Kabel-TV/Bredband                                   | 31 940        | 31 861        |
| Ekonomisk förvaltning                               | 17 524        | 15 321        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>83 068</b> | <b>79 561</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-06-30               | 2,40 %                  | 5 355 665           | 5 763 605           |
| Stadshypotek AB       | 2028-06-30               | 2,59 %                  | 10 052 500          | 10 052 500          |
| Stadshypotek AB       | 2027-06-30               | 2,45 %                  | 10 152 500          | 10 152 500          |
| Stadshypotek AB       | 2026-06-30               | 0,82 %                  | 10 252 500          | 10 252 500          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>35 813 165</b>   | <b>36 221 105</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 608 165          | 25 968 605          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 773 465 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     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 000          | 3 250          |
| El                                                  | 9 393          | 9 355          |
| Uppvärmning                                         | 42 752         | 40 941         |
| Utgiftsräntor                                       | 86 888         | 77 782         |
| Löner                                               | 78 210         | 78 210         |
| Sociala avgifter                                    | 28 921         | 28 921         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 227 886        | 218 482        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 13 250         | 13 250         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>489 300</b> | <b>470 191</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 41 510 000 | 41 510 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter räkenskapsårets utgång har följande händelser inträffat eller beslutats:

- Nybyggnation av sophus för sopkärl pågår i samarbete med Haga Bygg och Montage. Åtgärden genomförs med anledning av gällande lagkrav på att bostadsrättsföreningar ska anpassa sin avfallshantering och källsortering för insamling av förpackningar enligt kommunens system och tidplan. Kommunens krav grundar sig på EU-direktiv om fastighetsnära insamling (FNI), vilket innebär att samtliga hushåll ska omfattas från och med den 1 januari 2027. Föreningen beräknar påbörja detta arbete under våren/sommaren 2026. Den nya placeringen planeras ovan befintliga sopkärl. Hushållssopor och matavfall kommer fortsatt att hanteras i nuvarande system.
- Sandströms El kommer från och med 2026 att ansvara för service och underhåll av föreningens elinstallationer.
- OVK-besiktning kommer att genomföras. Besiktning av taksäkerhet kommer att genomföras.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-04.

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

---

Maivi Lehtikainen  
Styrelseledamot

---

Sanja Thero  
Ordförande

---

Thor Slettum  
Styrelseledamot

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

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.02.2026 21:00

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 09.02.2026 09:02

**DOCUMENT ID:**

B17gsNMvPZI

**ENVELOPE ID:**

BJxgjNzPPZe-B17gsNMvPZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Stationen, 769629-0944 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

c5429a10039010ebf0a4e5ae621f174cc4ae4c5fa1b3ab13fc824064b66f6ca74361ba703df1c81dbd60c8210177ae93cf3cc87c75d457aaffe7e410b7dc01c1

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. MAIVI LEHIKONEN<br>maileh@telia.com                          |  Signed<br>Authenticated | 10.02.2026 13:52<br>10.02.2026 13:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.216.177.109 |
| 2. THOR SLETTUM<br>thorslettum67@gmail.co<br>m                  |  Signed<br>Authenticated | 10.02.2026 19:18<br>09.02.2026 18:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.216.187.193 |
| 3. Sanja Thero<br>sanja.thero@sas.se                            |  Signed<br>Authenticated | 16.02.2026 18:11<br>16.02.2026 18:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.254.226.8   |
| 4. Kristian Lars Segerstedt<br>kristian.segerstedt@bore<br>v.se |  Signed<br>Authenticated | 16.02.2026 21:00<br>16.02.2026 20:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.77.193  |

\* 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 Stationen, org.nr 769629-0944

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.02.2026 21:02

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 09.02.2026 09:02

**DOCUMENT ID:**

Hy-ejEzww-e

**ENVELOPE ID:**

HkgiVMvDZx-Hy-ejEzww-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, Brf Boklok Stationen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6c7aead08f4112274f78f06f00c11d56636f8d23ca823bd  
61a49a7fb0c13b0e1959684ac8eac4980cbe72c8946b7e  
a57fc803a9d914def91aaaa4e9f16dde7d8

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Kristian Lars Segerstedt      | Signed        | 16.02.2026 21:02 | eID    | Swedish BankID    |
| kristian.segerstedt@bore<br>v.se | Authenticated | 16.02.2026 21:01 | Low    | IP: 94.234.77.193 |

\* 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