



Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Pilen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf BoKlok Pilen med säte i Strömstad org.nr. 769639-5131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-04.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ånneröd 1:54 i Strömstads kommun. Köpebrev avseende fastigheten undertecknades 2021-10-22 och köpekontrakt undertecknades 2021-09-14. Entreprenaden färdigställdes i maj 2022 och inflyttning påbörjades under maj/juni 2022.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ånneröd 1:54	2021-10-01	2022
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Väst. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 574
Totalt 22 objekt		2 574

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Strömstad Ånneröd GA:7	G:A		1 / 2	Dag- och spillvattenledning
Strömstad Ånneröd GA:4	G:A	717915-8063	22 / 233	Vägar med belysning, Dagvattenanläggningar med brunnar och fördröjningsdamm m. M., Park-och naturområden

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jessica Baronowsky	Ordförande
Elisabeth Marie Brodd	Ledamot
Charlotta Björkman	Ledamot
Eric Holmenes Fredriksen	Ledamot
Henrik Lundin	Ledamot
Sara Spencer	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Baker Tilly Strömstad AB, utsedd revisor Martin Karlsson

Valberedning har varit: Styrelsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 13 st medlemmar varav 12 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ord från styrelsen:

Styrelsen på sex ledamöter valdes under årsstämman den 22 april 2024. Under året har styrelsen haft 5 stycken styrelsemöten samt ett budgetmöte med HSB.

Aktuella händelser under året har bland annat varit:

- Har bundit om två av tre fastighetslån, samt gjort en extraamortering på 500 000 kr. Kontrakt med HSB finansstöd upprättades och offerter för lån införskaffades via dem.
- Har genomfört gemensam städdag den 21 september. I förbindelse med den införskaffades en röjsåg. Föreningen har nu gemensam högtryckstvätt och röjsåg.
- Har fyllt ut begynnande grusskada vid tomt till nr 2.
- Offerter för OVK införskaffades.
- Styrelsen har beslutat att övergå till K3 under 2026.
- Styrelsen har beslutat att inte ta ut arvode för 2024 och 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Oljning av trätrall och utvändiga trädetaljer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump samt obligatorisk ventilationskontroll.
2027	Besiktning taksäkerhetsanordningar, pågrusning grusade ytor, slamsugning dagvattenbrunnar
2028	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump, obligatorisk ventilationskontroll
2030	Oljning av trätall och utvändiga trädetaljer, byte av filter frånluftsvärmepump

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	229	127	-126	64	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 586	11 865	11 949	12 041	24 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 586	11 865	11 949	0	0
Räntekänslighet, %	15	16	19	41	0
Energikostnad, kr/kvm	62	55	48	13	0
Årsavgifter, kr/kvm	752	732	633	614	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	752	732	694	312	0
Nettoomsättning, tkr	1 936	1 885	1 757	802	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-146	-426	-325	-142	0
Soliditet, %	65	65	65	65	0

I årsavgiften ingår vatten som debiteras efter förbrukning.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna på 734 920 kr. Avskrivningarna är inte kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 504 158 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 229 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av avgift med 1,5% för 2026 samt att man under 2025 gjorde en extraamortering på lån med 500 000 kr för att sänka räntekostnaderna för föreningen. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 910 000	0	0	57 910 000
Underhållsfond, kr	203 400	128 700	0	332 100
S:a bundet eget kapital, kr	58 113 400	128 700	0	58 242 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-670 480	-550 028	0	-1 225 508
Årets resultat, kr	-426 328	426 328	-146 490	-146 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 096 808	-123 700	-146 490	-1 371 998
S:a eget kapital, kr	57 016 592	5 000	-146 490	56 870 102

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 225 508
Årets resultat, kr	-146 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 371 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-131 274
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 503 272

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 240	1 885 288
Summa Rörelseintäkter		1 936 240	1 885 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-332 111	-321 589
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 158	-43 418
Personalkostnader	Not 5	26 300	-25 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-734 920	-734 920
Summa Rörelsekostnader		-1 077 889	-1 125 014
Rörelseresultat		858 352	760 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 196	5 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 037	-1 192 440
Summa Finansiella poster		-1 004 841	-1 186 602
Resultat efter finansiella poster		-146 490	-426 328
Resultat före skatt		-146 490	-426 328
Årets resultat		-146 490	-426 328

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	86 421 023	87 155 943
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 421 023	87 155 943
Summa Anläggningstillgångar		86 421 023	87 155 943

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		312	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	437 936	644 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	50 657	24 674
Summa Kortfristiga fordringar		488 905	669 306
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	150 000	150 000
Summa Kortfristiga placeringar		150 000	150 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	0
Summa Kassa och bank		3	0
Summa Omsättningstillgångar		638 908	819 306
Summa Tillgångar		87 059 931	87 975 250

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	57 910 000	57 910 000
Fond för yttre underhåll	332 100	203 400
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	58 242 100	58 113 400
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 225 508	-670 480
Årets resultat	-146 490	-426 328
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 371 998	-1 096 808
Summa Eget kapital	56 870 102	57 016 592

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1119 563 609	10 113 375
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	19 563 609	10 113 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 258 375	20 426 125
Leverantörsskulder	715	13 744
Skatteskulder	120 650	120 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 127 252	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13239 228	284 764
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 626 220	20 845 283
Summa Skulder	30 189 830	30 958 658
Summa Eget kapital och skulder	87 059 931	87 975 250

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	858 352	760 274
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	734 920	734 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	734 920	734 920
Erhållen ränta	4 196	5 838
Erlagd ränta	-1 009 975	-1 250 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587 493	250 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 960	165 877
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-50 375	-200 802
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-83 335	-34 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 158	215 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-717 516	-217 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-717 516	-217 500
Årets kassaflöde	-213 358	-1 939
Likvida medel vid årets början	763 385	765 324
Likvida medel vid årets slut	550 027	763 385

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 758 768	1 758 768
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	177 162	124 608
	Övriga primära intäkter	310	1 912
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 936 240	1 885 288
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 936 240	1 885 288

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-68 712	-25 990
	Snö och halk-bekämpning	-20 406	-15 710
	Planerat underhåll	0	-19 463
	Förvaltningsavtalkostnader	0	-42 116
	Vatten	-160 507	-142 601
	Sophämtning	-44 400	-39 504
	Fastighetsförsäkring	-37 636	-36 206
	Kabel-TV och bredband	-450	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-332 111	-321 590

Fastighetsskötsel och förvaltningskostnader har slagits ihop i år. Tidigare var det två poster som hette fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter samt förvaltningskostnader.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Extern revision	-23 312	-41 688
	Föreningsverksamhet	0	-1 380
	Övriga förvaltningskostnader	-13 845	-350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 158	-43 418

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	20 000	-18 999
	Sociala avgifter	6 300	-6 088
	<i>Summa Personalkostnader</i>	26 300	-25 087

Styrelsebeslut om att inte ta ut arvode 2024 och 2025 gjorde att en korrigering av kostnad för arvode och sociala avgifter för 2024 fick göras i årets bokslut.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-734 920	-734 920
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-734 920	-734 920

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 492 000	73 492 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 440 000	15 440 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	88 932 000	88 932 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 776 057	-1 041 137
	Årets avskrivningar	-734 920	-734 920
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 510 977	-1 776 057
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 421 023	87 155 943
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 794 000	28 794 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 746 000	9 746 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 540 000	38 540 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	31 047 000	31 047 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 047 000	31 047 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	400 024	613 385
	Övriga fordringar	37 912	31 247
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	437 936	644 632
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 657	24 674
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	50 657	24 674

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	150 000	150 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	150 000	150 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,6%	2027-09-30	9 595 250	72 500
Danske Bank	2,65%	2027-08-02	10 113 375	72 500
Danske Bank	3,74%	2026-07-31	10 113 375	72 500
			29 822 000	217 500

Långfristig del	19 563 625
Nästa års amortering av långfristig skuld	145 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 113 375
Kortfristig del	10 258 375
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	217 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	870 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	7 252	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 252	0

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	147 040	153 725
Upplupna räntekostnader	64 468	65 406
Övriga upplupna kostnader	27 720	65 633
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	239 228	284 764

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Strömstad 2026-03-16

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen
Org.nr. 769639-5131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Standard 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf BoKlok Pilen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jessica Baronowsky

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:35:39



Charlotta Björkman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:36:51



Eric Holmenes Fredriksen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:32:27



Henrik Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:32:21



Sara Spencer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:34:42



Elisabeth Marie Brodd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:33:07



Martin Karlsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:45:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf BoKlok Pilen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Karlsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:44:42



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.