

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
BoKlok Biodlaren
Org nr: 769636-4954

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Biodlaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-23.

Föreningen har sitt säte i Lilla Edets kommun.

Årets resultat visar ett resultat på -1 018 tkr vilket är något bättre än förgående år -1 635 tkr. Detta beror främst på att räntekostnaderna har minskat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 183% till 170%.

Ordförande har ordet

Under år 2025 har föreningen genomfört två årsstämmor: en ordinarie stämma i juni månad samt en extra stämma i januari. Den extra stämman, som hölls den 12 januari, behandlade frågan om föreningen skulle fortsätta med projektet att förse lägenheter i flerbostadshusen med enskild elförsörjning. Efter noggrann övervägning beslutade extra stämman att inte gå vidare med projektet, utan att i stället låta lägenheterna omfattas av ett gemensamt elavtal som tecknas av föreningen.

I årsmötet presenterades nya stadgar, ett majoritetsbeslut togs att gå vidare med stadgeförändring. Slutgiltigt beslut tas under årsstämman 2026.

Styrelsen har sammanträtt tolv gånger under året. Under 2025 har tretton bostäder bytt ägare. Föreningen har inhandlat filter och utfört service på Nibe-pumpar, vilka distribuerades till medlemmarna under vecka 11 till 13. För bostäderna i flerbostadshus beställde föreningen nya filter och en genomgång av ventilation gjordes inför 5-årsbesiktningen.

En femårsbesiktning av samtliga bostäder genomfördes av en besiktningsman från Garbo, Boklok samt representanter från styrelsen. Syftet med besiktningen var att identifiera och åtgärda eventuella fel som härrör från installationerna.

I december kom besked från Boklok att en balkongöversyn för flerbostadshusen skulle göras. Balkongerna stöttas av ställningar/stämplingar som en förebyggande åtgärd för att trygga att balkongerna är säkra att använda.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hanström 3:13 i Lilla Edets kommun. På fastigheten finns fyra radhuslängor med 19 lägenheter, elva parhus med 22 lägenheter samt fem flerbostadshus i två våningar med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Biodlarvägen 1-65 i Lilla Edet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via försäkringsmäklare Bolander & Co

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	22
3 rum och kök	4
4 rum och kök	8
5 rum och kök	41
Totalt	77

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16
Antal p-platser	4
 Total tomtarea	 47 000 m ²
 Bostäder bostadsrätt	 7 037 m ²
Total bostadsarea	7 037 m ²
 Årets taxeringsvärde	 93 211 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 451 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan utan gör avsättningar enligt ekonomisk plan med 280 000 kr per år. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår uppgår till 280 000kr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Markytor -Flexibump	2022-2023
Installationer -filterbyte	2024
Övrigt -skyltar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	26 497
Frånluftsvärmepump	28469
Kodlås	28 805

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Sutinen	Ordförande	2026
Emil Stiernman	Ledamot	2026
Shakho Johni	Ledamot	2026
Ernes Dedic	Ledamot	2027
Valdemar Alm	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Johansson	Suppleant	2027
Linda Noreen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malmö Revison och Rådgivning AB		
Huvudansvarig revisor Elvedin Music	Auktoriserad revisor	2026
	Förtroendevald	
Felicia Ördén	revisor	Har avgått 2025-11-03

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort omfattande korrigerings av el och vattenavgifterna för boenden, vilket resulterade i stora återbetalningar. Föreningen har lagt ned projektet om att installera IMD för elavläsning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01, då höjde föreningen med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att ändra årsavgifterna från 26-01-01. Bostäder som tidigare har betalt avfallshantering separat har det inkluderat från 26-01-01. Den preliminära elavgiften har justerats för flertalet. Totalt är det en sänkning av årsavgifterna som uppgår till 611 kr/ m²/år.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år (2024 uppgick den till 605 kr/m²/år).

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 984	4 964	4 594	4 408	4 383
Resultat efter finansiella poster*	-1 013	-1 635	-1 184	114	-131
Soliditet %*	59	59	59	59	59
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommade verksamhetsår	7	5	6	13	7
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommade		183	313	210	172
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	693	693	646	-	-
Energikostnad kr/kvm*	110	111	106	-	-
Sparande kr/kvm*	130	48	112	-	-
Ränta kr/kvm	288	395	290	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 208	12 322	12 436	12 578	12 663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 208	12 322	12 436	12 578	12 663
Räntekänslighet %*	17,6	17,8	19,3	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med 1 018, i resultatet ingår avskrivningar med 1 931 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 913 tkr.. Föreningen har gjort en omfattande korrigerig av el och vatten avgifter vilket har påverkat resultatet mycket. korrigerigarna härrör till 2020-01-01- 2025-06-30.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 430 000	1 019 532	-2 328 653	-1 635 027
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 635 027	1 635 027
Reservering underhållsfond		280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-83 771	83 771	
Årets resultat				-1 018 001
Vid årets slut	127 430 000	1 215 761	-4 159 909	-1 018 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 963 679
Årets resultat	-1 018 001
Årets fondreservering enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 771
Summa	-5 177 909

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 177 909**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 983 768	4 963 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 214	26 243
Summa rörelseintäkter		4 984 982	4 990 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 410 445	−1 440 132
Övriga externa kostnader	Not 5	−414 329	−306 231
Personalkostnader	Not 6	−212 448	−173 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 930 694	−1 928 256
Summa rörelsekostnader		−3 967 916	−3 847 954
Rörelseresultat		1 017 066	1 142 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 100	3 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		−2 033 856	−2 780 882
Summa finansiella poster		−2 029 756	−2 777 244
Resultat efter finansiella poster		−1 012 690	−1 635 027
Skatter			
Skatt på årets resultat		−5 311	0
Årets resultat		−1 018 001	−1 635 027



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	206 839 606	208 760 662
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	85 332	46 219
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	5 844
Summa materiella anläggningstillgångar		206 924 938	208 812 725
Summa anläggningstillgångar		206 924 938	208 812 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 530	36 649
Övriga fordringar		116 358	114 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	126 577	104 531
Summa kortfristiga fordringar		245 465	256 126
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 765 107	2 819 669
Summa kassa och bank		3 765 107	2 819 669
Summa omsättningstillgångar		4 010 572	3 075 795
Summa tillgångar		210 935 510	211 888 520



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 430 000	127 430 000
Fond för yttre underhåll		1 215 761	1 019 532
Summa bundet eget kapital		128 645 761	128 449 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 159 908	−2 328 653
Årets resultat		−1 018 001	−1 635 027
Summa fritt eget kapital		−5 177 909	−3 963 679
Summa eget kapital		123 467 851	124 485 852
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 836 656	28 636 660
Summa långfristiga skulder		27 836 656	28 636 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	58 073 324	58 073 324
Leverantörsskulder		279 371	899
Skatteskulder		5 311	0
Övriga skulder		430 299	136 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	842 697	555 052
Summa kortfristiga skulder		59 631 002	58 766 008
Summa eget kapital och skulder		210 935 510	211 888 520



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 017 066	1 142 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 930 694	1 928 256
Förändring inkomstskatt	-5 311	
	2 942 449	3 070 474
Erhållen ränta	4 100	3 638
Erlagd ränta	-2 027 935	-2 796 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	918 614	277 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 661	12 156
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	859 073	109 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 788 348	399 357
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-48 750	0
Investeringar i pågående byggnation	5 844	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 906	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 004	-800 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 004	-800 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	945 438	-400 647
Likvida medel vid årets början	2 819 669	3 220 316
Likvida medel vid årets slut	3 765 107	2 819 669



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer på egen fastighet -laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 684 961	4 260 074
Hyror, p-platser	39 730	37 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 968	-9 006
Vattenavgifter	96 013	289 038
Elavgifter	38 919	276 149
Sophämningsavgifter	90 240	92 640
Övriga ersättningar	40 872	17 118
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Summa nettoomsättning	4 983 768	4 963 929

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 214	26 243
Summa övriga rörelseintäkter	1 214	26 243

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-83 771	-42 231
Reparationer	-61 585	-48 062
Självrisk	0	-14 250
Försäkringspremier	-156 073	-149 388
Kabel- och digital-TV	-11 481	-22 481
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 875
Serviceavtal	-5 561	-11 047
Obligatoriska besiktningar	0	-16 911
Snö- och halkbekämpning	-28 815	-92 242
Förbrukningsinventarier	-2 213	-1 583
Vatten	-481 668	-504 423
Fastighetsel	-290 206	-278 565
Hushållsel	-472	0
Sophantering och återvinning	-205 747	-199 167
Förvaltningsarvode drift	-82 854	-56 907
Summa driftskostnader	-1 410 445	-1 440 132

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 508	-153 665
Lokalkostnader	0	-3 200
IT-kostnader	-25 595	-27 313
Arvode, yrkesrevisorer	-34 750	-61 938
Övriga förvaltningskostnader	-133 155	-19 159
Kreditupplysningar	-9 398	-5 214
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 578	-15 923
Representation	-2 740	0
Kontorsmateriel	-3 329	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8 748
Medlems- och föreningsavgifter	-7 040	-7 040
Bankkostnader	-3 973	-4 032
Övriga externa kostnader	-10 263	0
Summa övriga externa kostnader	-414 329	-306 231

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-113 250	-79 500
Sammanträdesarvoden	-43 200	-54 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-52 998	-39 236
Summa personalkostnader	-212 448	-173 336

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 921 056	-1 921 056
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 438	0
Avskrivning Installationer	-7 200	-7 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 930 694	-1 928 256

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	192 105 625	192 105 625
Mark	26 270 000	26 270 000
	218 375 625	218 375 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 375 625	218 375 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 614 962	-7 693 906
	-9 614 962	-7 693 906

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 921 056	-1 921 056
	-1 921 056	-1 921 056

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 536 019	-9 614 962
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	180 569 606	182 490 662
Mark	26 270 000	26 270 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	72 000	144 000
Bidrag för laddboxar	0	-72 000
	72 000	72 000
Årets anskaffningar		
Bod	48 750	0
	48 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 750	72 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-25 781	-18 580
	-25 781	-18 580
Årets avskrivningar		
Laddboxar	-7 200	-7 200
Bod	-2 438	0
	-9 638	-7 200
Akkumulerade avskrivningar		
Laddboxar	-32 981	-25 781
Bod	-2 438	0
	-35 418	-25 781
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 418	-25 781
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 332	46 219
Varav		
Laddboxar	39 019	46 219
Bod	46 313	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbete vid årets början /IMD utredning	5 844	5 844
Utrangering	-5 844	0
Vid årets slut	0	5 844

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 397	37 883
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 848	38 813
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 684	7 808
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 648	20 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 577	104 531

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	3 765 107	2 819 669
Summa kassa och bank	3 765 107	2 819 669

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	85 909 980	86 709 984
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–800 004	–800 004
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	–56 739 984	–57 806 656
Långfristig skuld vid årets slut	28 369 992	28 103 324

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,30%	2026-11-02	28 903 328,00	0,00	266 668,00	28 636 660,00
DANSKE BANK	2,67%	2026-12-30	28 903 328,00	0,00	266 668,00	28 636 660,00
DANSKE BANK	2,42%	2027-09-30	28 903 328,00	0,00	266 668,00	28 636 660,00
Summa			86 709 984,00	0,00	800 004,00	85 909 980,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 004 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett Danskebank lån om 28 636 660 kr och ett om 28 636 660 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 044	21 719
Upplupna räntekostnader	5 921	0
Upplupna elkostnader	37 280	32 146
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	12 375
Upplupna revisionsarvoden	33 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	117 900	78 350
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 621	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 553	12 497
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	414 378	366 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	842 967	555 052

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	90 111 000	90 111 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-06-04

Årsredovisningen undertecknas Lilla Edet, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Bengt Sutinen
Ordförande

Emil Stiernman

Valdemar Alm

Johni Shakho

Ernes Dedic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Malmö Revison och Rådgivning AB
Elvedin Music
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580177536

Dokument

307055 Årsredovisning
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-06-05 14:05:41 CEST (+0200) av Pia
Simonsson (PS)
Färdigställt 2026-06-07 12:12:03 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Sutinen (BS)
bsutinen3@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT SUTINEN"
Signerade 2026-06-05 14:13:03 CEST (+0200)

Emil Stiernman (ES)
emil_stiernman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
STIERNMAN"
Signerade 2026-06-05 14:24:17 CEST (+0200)

Ernes Dedic (ED)
ernesdedic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERNES DEDIC"
Signerade 2026-06-05 14:26:35 CEST (+0200)

Johani Shakho (JS)
johnyesha@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHNI AMANUEL EELEESHYA SHAKHO"
Signerade 2026-06-05 17:03:50 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580177536

Valdemar Alm (VA)
valdemaralm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALDEMAR ALM"
Signerade 2026-06-05 14:14:26 CEST (+0200)

Elvedin Music (EM)
eddie@malmorr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elvedin Music"
Signerade 2026-06-07 12:12:03 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Biodlaren
Org.nr. 769636-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Biodlaren för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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.

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

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 Brf BoKlok Biodlaren 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 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malmö Revision och Rådgivning AB

Elvedin Music
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580065946

Dokument

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar NY
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-06-04 14:08:20 CEST (+0200) av Pia
Simonsson (PS)
Färdigställt 2026-06-07 12:13:06 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Elvedin Music (EM)
eddie@malmorr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elvedin Music"
Signerade 2026-06-07 12:13:06 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf BoKlok Biodlaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf BoKlok Biodlaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

