

Årsredovisning
för
Brf Boklok Stallbacken
769630-8282

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Boklok Stallbacken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-04-25. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm

Jan Stenberg

Styrelsen för Brf Boklok Stallbacken, med säte i Upplands-Bro, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2015.

Föreningen förvärvade fastigheterna Jursta 3:21 samt Jursta 3:22 i Upplands-Bro kommun den 20 april 2016.

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Jursta 3:21 och Jursta 3:22 i Upplands-Bro kommun. Markareal för tomten uppgår till 8 503 kvadratmeter .

Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 95 515 200 kr. Fastigheten består av 38 st lägenheter. Den totala boytan (BOA) uppgår till 2 640 kvadratmeter. Nybyggnadsår är 2016.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner fram till 30 april 2026.

I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2025 är 55 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 400 000 kr och markvärde 6 600 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2016.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan från Sustend utställd 2020-03-05.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 907 kr/kvm boyta per år.

Beslut om avgiftshöjningar

Enligt protokoll 2025-11-05 så bestämde sig styrelsen för att höja årsavgiften för nästkommande år med 3%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med ett belopp motsvarande minst 30 kr / kvm bostadsarea för föreningens hus, totalt 79 200 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamot	Jan Stenberg Johan Björklund Paues avgått på grund av flytt Sirpa Köngäs Annica Back Patric Westberg
Suppleant	Diana Palacio Helena Borg Ioannis Tassopoulos

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda möten. Dessutom har styrelseledamöterna kommunicerat mellan mötena genom samtal och e-postkontakt. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partner fram till 30 april 2026.

Revisor

Azets revision och rådgivning AB
Huvudansvarig revisor: Niklas Bromér

Valberedning

Johanna Andreen
Evelina Helt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har som förening jobbat med att byta ekonomisk förvaltning vilket vi har gjort inför 2026.
- Vi har även lagt till teknisk förvaltning inför 2026.
- Vi har inför 2026 höjt avgifterna för våra medlemmar med 3%.
- Vi har under året haft en efterbesiktning av 5-års besiktningen samt statusbesiktningen av våra badrum.
- Vi har under hösten upptäckt att våra trappor redan drabbats av rötskador så vi har utfört en särskild besiktning mot Boklok med en extern fristående besiktningsman. Detta kommer pågå in i 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 46.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 8.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 47.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 761	2 699	2 228
Resultat efter finansiella poster	-535	-532	-418
Soliditet (%)	63,9	64,1	64,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	907	880	766
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 120	12 120	12 180
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 120	12 120	12 180
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	158	170
Räntekänslighet (%)	13,4	13,8	15,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	200	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,7	85,7	87,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning 08 000 kr/kvm är en bra siffra. 15 000 kr/kvm se upp om siffran överstiger. Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten + väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 750 000	496 859	-3 067 574	-531 924	57 647 361
Disposition av föregående års resultat:		67 710	-599 634	531 924	0
Årets resultat				-534 613	-534 613
Belopp vid årets utgång	60 750 000	564 569	-3 667 208	-534 613	57 112 748

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 537 788
årets förlust	-534 612
	-4 072 400

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	79 200
ur yttre fonden ianspråk tas	-21 200
i ny räkning överföres	-4 130 400
	-4 072 400

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Framgent kan styrelsen behöva höja avgifterna eller ta lån vid behov

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 761 479	2 699 413
Övriga rörelseintäkter		14 632	11 386
Summa rörelseintäkter		2 776 111	2 710 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 096 417	-1 129 692
Övriga externa kostnader	4	-165 319	-143 930
Personalkostnader	5	-112 955	-98 763
Avskrivningar		-807 254	-807 254
Summa rörelsekostnader		-2 181 945	-2 179 639
Rörelseresultat		594 166	531 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	7 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 872	-1 070 725
Summa finansiella poster		-1 128 778	-1 063 084
Resultat efter finansiella poster		-534 612	-531 924
Årets resultat		-534 612	-531 924

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 249 914	89 057 168
Summa materiella anläggningstillgångar		88 249 914	89 057 168
Summa anläggningstillgångar		88 249 914	89 057 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	564
Övriga fordringar	7	673 294	393 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 185	52 853
Summa kortfristiga fordringar		716 479	446 866
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		456 072	458 472
Summa kassa och bank		456 072	458 472
Summa omsättningstillgångar		1 172 551	905 338
SUMMA TILLGÅNGAR		89 422 465	89 962 506

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 750 000	60 750 000
Fond för yttre underhåll		435 149	496 859
Summa bundet eget kapital		61 185 149	61 246 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 537 788	-3 067 574
Årets resultat		-534 612	-531 924
Summa fritt eget kapital		-4 072 400	-3 599 498
Summa eget kapital		57 112 749	57 647 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 685 987	11 310 000
Summa långfristiga skulder		20 685 987	11 310 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 310 000	20 685 987
Leverantörsskulder		65 424	67 864
Övriga skulder		669	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	247 636	251 294
Summa kortfristiga skulder		11 623 729	21 005 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 422 465	89 962 506

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-534 612	-531 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		807 254	807 254
Betald skatt		-94	-6 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		272 548	269 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		573	4 121
Förändring av kortfristiga fordringar		9 668	143 265
Förändring av leverantörsskulder		-2 440	-19 933
Förändring av kortfristiga skulder		-2 537	-77 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		277 812	318 542
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-160 000
Årets kassaflöde		277 812	158 542
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		843 522	684 980
Likvida medel vid årets slut		1 121 334	843 522

Uppllysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning 11

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 393 548	2 323 833
P-plats och garage	242 242	271 156
Kabel-TV och bredband	110 689	104 424
Laddstolpar el-bilar	15 000	0
	2 761 479	2 699 413

I årsavgiften ingår värme, vatten och el.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	33 520	33 648
Trädgårdsskötsel	91 665	59 381
Snöröjning/sandning	34 875	77 168
Bevakningskostnader	5 564	3 903
Besiktningsskostnader	15 906	3 433
Reparationer	67 898	16 154
Underhåll	21 200	140 910
Fastighetsel	371 783	327 383
Vatten och avlopp	207 846	200 798
Avfallshantering	63 154	57 717
Försäkringskostnader	61 469	50 825
Självrisker	0	38 353
Kabel-tv och Bredband	107 720	107 628
Förbrukningsinventarier	5 511	0
Förbrukningsmaterial	8 306	12 391
	1 096 417	1 129 692

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hemsida	9 981	4 851
Porto	3 487	3 880
Föreningsgemensamma kostnader	3 739	11 021
Revisionsarvode	22 500	21 875
Ekonomisk förvaltning	76 011	80 305
Bankkostnader	5 051	4 788
Konsultarvoden	9 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 460	5 460
Hantering överåtelse o pant	1 500	1 750
Övriga poster	28 090	10 000
	165 319	143 930

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	85 950	75 151
Sociala avgifter	27 005	23 612
	112 955	98 763

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 515 200	95 515 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 515 200	95 515 200
Ingående avskrivningar	-6 458 032	-5 650 778
Årets avskrivningar	-807 254	-807 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 265 286	-6 458 032
Utgående redovisat värde	88 249 914	89 057 168
Taxeringsvärden byggnader	48 400 000	47 400 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	7 260 000
	55 000 000	54 660 000
Bokfört värde byggnader	73 460 125	74 267 379
Bokfört värde mark	14 789 789	14 789 789
	88 249 914	89 057 168

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 032	7 938
Fastum	0	461
Klientkonto	665 262	385 050
	673 294	393 449

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	18 920	23 628
Telia	17 954	17 953
Bostadsrätterna	4 920	5 460
Securitas	1 391	1 391
Ekonomisk förvaltning	0	4 421
	43 185	52 853

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 620672	4,33	2026-06-01	11 310 000	11 310 000
Stadshypotek 751142	3,07	2030-03-01	10 210 000	10 210 000
Stadshypotek 489713	2,91	2028-03-01	4 885 000	4 885 000
Stadshypotek 561135	2,78	2029-06-01	5 590 987	5 590 987
			31 995 987	31 995 987

Kortfristig del av långfristig skuld	-11 310 000	-20 685 987
--------------------------------------	-------------	-------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 11 310 000kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 310 000kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	47 956	56 902
El	37 943	36 720
Konsult	8 313	
Upplandsbro kommun	1 550	7 010
Förskottsbetalda hyra och avgifter	151 874	150 662
	247 636	251 294

Not 11 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	94	7 641
Erlagd ränta	-1 137 818	-1 094 103
	-1 137 724	-1 086 462

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 830 000	34 830 000
	34 830 000	34 830 000

Årsredovisningen har beslutats 6 mars 2026

Upplands-Bro

Jan Stenberg
Ordförande

Sirpa Köngäs

Patric Westberg

Annica Back

Vår revisionsberättelse har lämnats
Azets revision och rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_BoKlok_Stallbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-10 11:38:33

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNICA BACK (19710129XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-06 14:33:47
 Jan Christer Stenberg (19691130XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-07 12:49:56
 Niklas Franz Bromér (19870524XXXX) Revisor	2026-03-10 11:38:33
 SIRPA HELMI SYLVIA KÖNGÄS (19590203XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-07 16:57:40
 PATRIC WESTBERG (19740103XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-06 11:07:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_BoKlok_Stallbacken.pdf (371969 byte)

BBE4BE2008B0488F690A4FB482255AE19BA63AC146D4272D3C40787DA571C8455E101F7ACEACA50E1051
564341661FB607CA7C39D9741D955B43531F09EFA229

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

