

Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Sörgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tråsättra 1:355	2019	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 868 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 868 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Saverstam	Ordförande
Maria Caroline Fransson	Styrelseledamot
Mats Alexander Westher	Styrelseledamot
Sven Nils Anton Sandström	Styrelseledamot
Alexander Ekblad	Suppleant

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Oljning av loftgångar
OVK besiktning
Byte av filter FTX agregat

Avtal med leverantörer

El	Bodens energi
El	Eon
Fastighetsjour	Securitas
Filter FTX	Servicebolaget
Grönområden	Veteranpoolen
Laddstolpar	Gulliksons El
Medlemskap för rådgivning	Bostadsrätterna
Snöröjning/halkbekämpning	Roger Löfström Bygg & Plåt AB
Underhåll av schakt för vatten och avlopp	Skärgårdens VVS
Underhållsplan	Planima

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av hyran 10% februari. Inköp av avgasare till värmesystem.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Uppsägning av avtal med SVEFAB och Skärgårdens VVS.

Övriga uppgifter

- Åtgärder och fel har skett löpande av BoKlok och samarbetspartners.
- Föreningen har haft två tvivelsdagar (vår och höst)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 639 393	2 379 113	2 306 038	2 156 557
Resultat efter fin. poster	-325 393	-491 111	84 054	55 620
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	582 350	461 894	220 982	-
Taxeringsvärde	72 200 000	70 400 000	70 400 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	782	704	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	94,3	96	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 649	11 893	12 137	12 381
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 649	11 893	12 137	12 381
Sparande / kvm totalyta, kr	253	157	375	351
Elkostnad / kvm totalyta, kr	108	93	65	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	96	82	57	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	175	123	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,83	0,96	-
Räntekänslighet (%)	13,67	15,20	17	18

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i samband med årets revision/bokslut insett att föreningens underskott är för stort och att åtgärder måste vidtas. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 260201. Avgiftshöjningen ger intäkter som täcker det underhåll som planeras under kommande år.

Styrelsen har även sett över onödigt dyra avtal och avslutat dessa, och hittat billigare avtal med andra företag. Höjningar av årsavgiften kan bli aktuellt för att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	87 050 000	-	-	87 050 000
Fond, yttre underhåll	461 894	-	120 456	582 350
Balanserat resultat	-195 460	-491 111	-120 456	-807 027
Årets resultat	-491 111	491 111	-325 393	-325 393
Eget kapital	86 825 323	0	-325 393	86 499 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-686 571
Årets resultat	-325 393
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 456
Totalt	-1 132 420

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	75 663
Balanseras i ny räkning	-1 056 757

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 639 394	2 379 113
Summa rörelseintäkter		2 639 394	2 379 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-944 614	-1 082 185
Övriga externa kostnader	8	-216 630	-218 594
Personalkostnader	9	-50 464	-84 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-974 964	-974 964
Summa rörelsekostnader		-2 186 672	-2 360 446
RÖRELSERESULTAT		452 722	18 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 385	9 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-780 499	-519 054
Summa finansiella poster		-778 115	-509 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-325 393	-491 111
ÅRETS RESULTAT		-325 393	-491 111

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	119 533 965	120 508 929
Summa materiella anläggningstillgångar		119 533 965	120 508 929
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 533 965	120 508 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 985	23 432
Övriga fordringar	12	284 823	383 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 858	111 330
Summa kortfristiga fordringar		430 666	518 423
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 856	396 881
Summa kassa och bank		319 856	396 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		750 522	915 305
SUMMA TILLGÅNGAR		120 284 487	121 424 234

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 050 000	87 050 000
Fond för yttre underhåll		582 350	461 894
Summa bundet eget kapital		87 632 350	87 511 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-807 027	-195 460
Årets resultat		-325 393	-491 111
Summa fritt eget kapital		-1 132 420	-686 571
SUMMA EGET KAPITAL		86 499 931	86 825 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 844 500	22 257 000
Summa långfristiga skulder		21 844 500	22 257 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 565 000	11 852 500
Leverantörsskulder		92 155	174 065
Övriga kortfristiga skulder		3 440	-3 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	279 462	319 199
Summa kortfristiga skulder		11 940 057	12 341 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 284 487	121 424 234

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	452 722	18 667
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	974 964	974 964
	1 427 686	993 631
Erhållen ränta	2 385	9 277
Erlagd ränta	-780 809	-515 553
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 261	487 354
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 103	2 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114 044	19 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 115	509 945
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-178 885	-190 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	611 838	801 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	432 953	611 838

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 314 272	2 111 540
Hysesintäkter p-plats	129 900	129 600
El	0	1 126
El, moms	160 527	131 807
Elintäkter rörliga	1 049	8
Elintäkter laddstolpe moms	13 896	4 203
Intäkter solel, moms	5 928	356
Påminnelseavgift	660	480
Pantsättningsavgift	3 164	0
Överlåtelseavgift	8 820	0
Administrativ avgift	1 181	0
Öres- och kronutjämning	-2	-7
Summa	2 639 394	2 379 113

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	209 661
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 538	1 146
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 890	11 810
Städning utöver avtal	29 600	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	26 500
Gårdkostnader	0	5 014
Snöröjning/sandning	64 814	90 704
Serviceavtal	35 357	33 863
Förbrukningsmaterial	31 527	28 227
Summa	173 726	406 925

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	30 671
VVS	6 141	48 924
Värmeanläggning/undercentral	0	7 875
Mark/gård/utemiljö	0	21 990
Summa	6 141	109 460

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	75 663	0
Summa	75 663	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	309 354	232 141
Vatten	276 203	236 453
Sophämtning/renhållning	45 051	41 168
Summa	630 608	509 762

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 476	56 038
Summa	58 476	56 038

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 435	3 691
Tele- och datakommunikation	12 888	11 693
Juridiska åtgärder	26 601	2 316
Inkassokostnader	5 713	2 517
Revisionsarvoden extern revisor	19 500	19 550
Styrelseomkostnader	0	806
Fritids och trivselkostnader	0	1 053
Föreningskostnader	4 789	0
Förvaltningsarvode enl avtal	67 284	64 344
Överlåtelsekostnad	10 439	0
Pantsättningskostnad	4 116	0
Administration	56 866	54 235
Konsultkostnader	0	58 390
Bostadsrätterna Sverige	6 000	0
Summa	216 630	218 594

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	69 200
Arbetsgivaravgifter	5 464	15 503
Summa	50 464	84 703

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	780 477	518 950
Dröjsmålsränta	22	104
Summa	780 499	519 054

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 038 250	124 038 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 038 250	124 038 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 529 321	-2 554 357
Årets avskrivning	-974 964	-974 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 504 285	-3 529 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119 533 965	120 508 929
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 275 000</i>	<i>29 275 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	11 400 000
Summa	72 200 000	70 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	170 628	168 691
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 098	13
Transaktionskonto	112 649	206 251
Borgo räntekonto	448	8 706
Summa	284 823	383 661

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 260	33 916
Förutbet försäkr premier	70 691	77 399
Upplupna intäkter	30 907	15
Summa	123 858	111 330

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-04-28	3,78 %	11 152 000	11 382 000
SEB	2026-04-28	0,97 %	11 105 000	11 345 000
SEB	2028-04-28	2,86 %	11 152 500	11 382 500
Summa			33 409 500	34 109 500
Varav kortfristig del			11 565 000	11 852 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 909 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	360	25 495
Uppl kostn el	39 018	31 849
Uppl kostnad Extern revisor	29 528	0
Uppl kostn räntor	4 712	3 501
Uppl kostn löner	0	30 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	9 400
Uppl ränta bokslut	0	1 521
Förutbet hyror/avgifter	205 844	188 180
Övriga uppl kostn och förutb int	0	29 253
Summa	279 462	319 199

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 743 500	36 743 500
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	36 743 500	36 743 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% i februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Österåker Kommun

Annika Saverstam
Ordförande

Maria Caroline Fransson
Styrelseledamot

Mats Alexander Westher
Styrelseledamot

Sven Nils Anton Sandström
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 15:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 10:20

DOCUMENT ID:

BJjYmZsZl

ENVELOPE ID:

Hk5kYXZi-e-BJjYmZsZl

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Sörgården, 769637-7428 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

7512bbeccbba600c0f3e45200f637e28733cee33d21aa7b
a3833fa52e97f1cafaca2ea0a938b38dc3d346df5b4cb85
f70a47463736c200d2da2f3da9b19cadaf9

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA SAVERSTAM asaverstam@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:57 25.03.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.103.219
2. Maria Caroline Fransson hilmusen@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:21 25.03.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.83.98
3. Mats Alexander Westher m.westher@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:01 26.03.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.96.186
4. Sven Nils Anton Sandström sandstroem.anton@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:31 26.03.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.18.43
5. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:05 30.03.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Sörgården, org.nr 769637-7428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Sörgården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 15:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 10:20

DOCUMENT ID:

HksJFXbsWI

ENVELOPE ID:

HkqkFmWj-e-HksJFXbsWI

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Sörgården revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7aa092efed510cd6272a888cfaaf7d67c2135776653c5c
4894cf721de607f9d543803a89f60ed1857f230ecdebd83
e97a2461c541d3cc80ae920c07c0ddd8d28

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	30.03.2026 15:04	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	30.03.2026 14:57	Low	IP: 81.230.112.101

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed