



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö med säte i Växjö org.nr. 769623-5139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upptäckaren 1	2014-01-01	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 944
Totalt 18 objekt		1 944

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Ismail Shero	Ordförande	2023-06-29
Chero Shero	Ledamot	2022-12-01
Daniel Nilsson	Ledamot	2023-07-11
Johannes Lindström	Ledamot	2023-07-11
Carl Johan Tamm	Suppleant	2023-07-11
Hanna Harrysson	Suppleant	2022-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Ismail Shero, Chero Shero, Johannes Lindström och Daniel Nilsson samt suppleanterna Carl Johan Tamm och Hanna Harysson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Chero Shero, Daniel Nilsson, Johannes Lindström och Jan-Ismail Shero.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Benjamin Green (sammankallande) och Rickard Friberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,9% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har under året beslutat om att från och med räkenskapsåret 2026 gå över till K3 regleverket.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-25.

Föreningen har under året gjort följande:

- rensat taken från mossor, detta har gjorts av styrelsen själva som en lösning för att bespara föreningen en större kostnad kortsiktigt. Längre fram kommer vi behöva köpa in tjänsten
- löst avtalstvisten med Bahnhof vilket leder till fortsatt internet genom dem fram till början av 2027
- slamsugning har utförts i samtliga boenden
- ny häcksax inköpt då den gamla gick sönder
- blomlådornas(farthinder) tillstånd har dragits tillbaka av kommunen och lådorna har donerats

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ommålning av fasader, dörrar, fönster och staket. Stenläggning av uppfarterna.
2025	Slamsugning av avlopp

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

Årtal	Åtgärd
2026	Rensning av ventilationskanalerna
2026	Service av värmecentralen

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	227	217	287	311
Skuldsättning, kr/kvm	10 052	10 191	10 331	10 464	10 578
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 052	10 191	10 331	10 464	10 578
Räntekänslighet, %	16	16	17	18	17
Energikostnad, kr/kvm	51	41	36	33	38
Årsavgifter, kr/kvm	630	620	616	528	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	630	622	617	573	0
Nettoomsättning, tkr	1 225	1 210	1 200	1 115	1 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	-919	66	202	250
Soliditet, %	57	56	57	56	56

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Medlemmarnas förbrukning av el och värme är ej inkluderat i årsavgifterna,**

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 110 000	0	0	25 110 000
Underhållsfond, kr	0	0	136 500	136 500
S:a bundet eget kapital, kr	25 110 000	0	136 500	25 246 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 641 304	-918 904	-136 500	585 900
Årets resultat, kr	-918 904	918 904	4 310	4 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	722 400	0	-132 190	590 210
S:a eget kapital, kr	25 832 400	0	4 310	25 836 710

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 500 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	722 400
Årets resultat, kr	4 310
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	590 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	590 210
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 225 217	1 209 551
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 225 217	1 209 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-203 438	-1 169 965
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 704	-77 846
Personalkostnader	Not 5	-33 644	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-355 389	-355 389
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-720 175	-1 629 484
RÖRELSERESULTAT		505 042	-419 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 878	67 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 610	-566 126
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-500 732	-498 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 310	-918 904
ÅRETS RESULTAT		4 310	-918 904

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 059 698	43 415 087
Summa materiella anläggningstillgångar		43 059 698	43 415 087
Summa anläggningstillgångar		43 059 698	43 415 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 286	3 286
Övriga fordringar	Not 8	722 210	781 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	55 283	13 216
Summa kortfristiga fordringar		780 779	797 512
Kassa och bank	Not 10	1 774 195	1 746 553
Summa kassa och bank		1 774 195	1 746 553
Summa omsättningstillgångar		2 554 974	2 544 065
SUMMA TILLGÅNGAR		45 614 672	45 959 152



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 110 000	25 110 000
Fond för yttre underhåll	136 500	0
Summa bundet eget kapital	25 246 500	25 110 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	585 900	1 641 304
Årets resultat	4 310	-918 904
Summa fritt eget kapital	590 210	722 400
Summa eget kapital	25 836 710	25 832 400
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1110 310 986	9 527 061
Summa långfristiga skulder	10 310 986	9 527 061
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 230 047	10 284 968
Leverantörsskulder	2 238	79 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12234 690	234 834
Summa kortfristiga skulder	9 466 975	10 599 691
Summa skulder	19 777 961	20 126 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 614 672	45 959 152

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	505 042	-419 933
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	355 389	355 389
	860 431	-64 544
Erhållen ränta	28 283	67 155
Erlagd ränta	-553 419	-577 904
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	335 295	-575 293
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 473	12 722
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-81 986	64 352
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	239 836	-498 219
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-270 996	-270 996
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-270 996	-270 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	-31 160	-769 215
Likvida medel vid årets början	2 527 456	3 296 671
Likvida medel vid årets slut	2 496 296	2 527 456
	-31 160	-769 215

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 133 568	1 133 568
Årsavgift vatten	91 064	72 451
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	588	3 533
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	-1
	<u>1 225 217</u>	<u>1 209 551</u>

I Årsavgift ingår vatten som debiteras efter förbrukning

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-3 514	-14 110
Vatten	-98 350	-79 506
TV, bredband, iptelefoni	-24 129	0
Serviceavtal	0	-33 251
Förvaltningskostnader	0	-996
Försäkringar	-39 845	-35 838
Periodiskt underhåll	-37 500	-1 004 469
Övriga driftskostnader	-100	-1 796
	<u>-203 438</u>	<u>-1 169 965</u>

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-37 500	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 004 469
	<u>-37 500</u>	<u>-1 004 469</u>

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 425	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-55 433	-48 844
Kostnader överlåtelse och panter	-1 763	-1 433
Föreningsverksamhet	0	-870
Konsulter	-46 313	-7 950
Förbrukningsinventarier	-7 771	0
	<u>-127 704</u>	<u>-77 846</u>

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-20 000	-20 000
Löner för anställda	-5 600	0
Sociala avgifter	-8 044	-6 284
	<u>-33 644</u>	<u>-26 284</u>

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-320 264	-320 264
Markanläggningar	-35 125	-35 125
	<u>-355 389</u>	<u>-355 389</u>

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 033 000	40 033 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 167 000	6 167 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	702 500	702 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 902 500	46 902 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 362 792	-3 042 528
Årets avskrivningar byggnader	-320 264	-320 264
Ingående avskrivningar markanläggningar	-124 621	-89 496
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 125	-35 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 842 802	-3 487 413

Utgående redovisat värde

43 059 698

43 415 087

Redovisade värden byggnader	36 349 944	36 670 208
Redovisade värden mark	6 167 000	6 167 000
Redovisade värden markanläggningar	542 754	577 879

Fastighetsbeteckning: Upptäckaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2014	20 952 000	10 476 000	31 428 000	31 428 000
		20 952 000	10 476 000	31 428 000	31 428 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning	21 140 000	21 140 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	21 140 000	21 140 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	722 102	780 903
Skattekonto	108	107
	722 210	781 010

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	28 595	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 688	13 216
	55 283	13 216

Not 10 KASSA OCH BANK

SBAB	1 774 195	1 746 553
	1 774 195	1 746 553

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,88%	2026-01-30	4 847 907	49 852
Stadshypotek AB	1,10%	2026-03-01	4 360 996	200 000
Stadshypotek AB	4,18%	2027-09-30	5 166 065	10 572
Stadshypotek AB	3,03%	2028-01-30	5 166 065	10 572
			19 541 033	270 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 310 986
Nästa års amortering av långfristig skuld				21 144
Lån som ska konverteras inom ett år				9 208 903
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				9 230 047
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,87%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 083 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 186 053
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
Upplupna räntekostnader	97 222	93 031
Upplupen revision	16 300	15 000
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	4 970	28 237
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 954	98 566
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 244	0
	234 690	234 834
0	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT	
	Inga väsentligas händelser efter räkenskapsårets slut.	

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Chero Shero

Daniel Nilsson

Jan-Ismail Shero

Johannes Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av stämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö, org.nr. 769623-5139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575335987**

Jan-Ismail Shero

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:35:00



Johannes Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:16:57



Chero Shero

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:20:05



Daniel Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:42:35



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:34:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen BoKlok Apotekaren Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575629653**

Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:33:36



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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