



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Råby

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRO-RÅBY 3:137	2003	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 632 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 632 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Eriksson	Ordförande
Asnate Maddalo	Styrelseledamot
Eskil Åström	Styrelseledamot
Miriam Kenic	Styrelseledamot
Nikolett Hezer-Varga	Styrelseledamot
Gunnel Christin Holmgren	Suppleant
Jonas Jardfelt	Suppleant

Valberedning

Carolina Svensson Huldt
Nikolett Hezer-Varga

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning fasad
Staket, Oljning påbörjad, del 1
- 2025** ● OVK
Staket, Oljning, fortsättning, del 2
Vattenutkastare utbytta
Parkeringslinjer

Planerade underhåll

- 2026** ● Räckan , balkonger och trappor
Staket, reparation, oljning, del3
Målning av fönster, tätning och reparation av hänggrännor
Parkeringslinjer, målning
Soppantering

Avtal med leverantörer

OVK	BM control, Enköping
Service och underhåll av värmepump	Litzlena Rör, Enköping
Service och underhåll av värmepump	Litzlena Rör, Enköping

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 360 424	2 358 277	2 244 332	2 238 608
Resultat efter fin. poster	-819 755	-1 344 544	37 808	-414 937
Soliditet (%)	47	48	49	49
Yttre fond	1 080 751	1 822 744	1 743 784	1 752 298
Taxeringsvärde	46 832 000	49 310 000	49 310 000	49 310 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	885	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	98,2	95,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 195	8 290	8 384	8 479
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 195	8 290	8 384	8 479
Sparande / kvm totalyta, kr	-19	2	207	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	218	256	201	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	78	52	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	335	253	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	3,24	1,95	-
Räntekänslighet (%)	9,30	9,36	9,96	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets negativa resultat beror till stor del på målningen av fasader och lite annat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 810 000	-	-	19 810 000
Fond, yttre underhåll	1 822 744	-820 953	-78 960	1 080 751
Balanserat resultat	492 461	-523 591	78 960	-110 090
Årets resultat	-1 344 544	1 344 544	-819 755	-819 755
Eget kapital	20 780 661	0	-819 755	19 960 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 130
Årets resultat	-819 755
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 960
Totalt	-929 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	262 813
Balanseras i ny räkning	-667 032

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	2 360 424	2 358 274
Övriga rörelseintäkter	3	0	14 267
Summa rörelseintäkter		2 360 424	2 372 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 570 743	-2 277 157
Övriga externa kostnader	9	-204 724	-167 516
Personalkostnader	10	-76 547	-74 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 384	-507 384
Summa rörelsekostnader		-2 359 398	-3 026 963
RÖRELSERESULTAT		1 026	-654 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 307	20 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-829 087	-710 432
Summa finansiella poster		-820 780	-690 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-819 755	-1 344 544
ÅRETS RESULTAT		-819 755	-1 344 544

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	39 610 491	40 117 875
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 610 491	40 117 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 610 491	40 117 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 717	30 424
Övriga fordringar	15	2 502 983	3 043 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	102 747	70 999
Summa kortfristiga fordringar		2 609 447	3 144 540
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 081	9 110
Summa kassa och bank		6 081	9 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 615 528	3 153 650
SUMMA TILLGÅNGAR		42 226 019	43 271 526

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 810 000	19 810 000
Fond för yttre underhåll		1 080 751	1 822 744
Summa bundet eget kapital		20 890 751	21 632 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-110 090	492 461
Årets resultat		-819 755	-1 344 544
Summa fritt eget kapital		-929 845	-852 083
SUMMA EGET KAPITAL		19 960 906	20 780 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 303 199	14 491 241
Summa långfristiga skulder		13 303 199	14 491 241
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 265 991	7 327 217
Leverantörsskulder		128 075	121 258
Skatteskulder		140 868	135 198
Övriga kortfristiga skulder		921	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	426 059	415 951
Summa kortfristiga skulder		8 961 914	7 999 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 226 019	43 271 526

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 026	-654 422
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	507 384	507 384
	508 410	-147 038
Erhållen ränta	8 307	20 310
Erlagd ränta	-824 651	-685 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-307 935	-812 411
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 401	-95 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 080	102 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295 256	-805 291
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-249 268	-249 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 268	-249 268
ÅRETS KASSAFLÖDE	-544 524	-1 054 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 972 816	4 027 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 428 293	2 972 816

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boklok Råby 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, 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 - 4,00 %
---------	---------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 330 160	2 330 160
Hysesintäkter p-plats	18 720	18 720
Fast tillägg elbilsladdning	5 400	0
Påminnelseavgift	840	780
Dröjsmålsränta	0	81
Pantsättningsavgift	588	2 865
Överlåtelseavgift	1 433	2 866
Administrativ avgift	3 283	2 805
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	2 360 424	2 358 274

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	14 267
Summa	0	14 267

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 975	0
Myndighetstillsyn	23 436	0
Gårdkostnader	22 516	537
Snöröjning/sandning	36 234	91 188
Serviceavtal	17 931	370
Fordon	2 577	51 612
Förbrukningsmaterial	30 522	99 405
Summa	164 192	243 111

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	3 926	1 700
Värmeanläggning/undercentral	14 913	55 015
Tak	0	939
Skador/klotter/skadegörelse	5 060	0
Summa	23 899	57 654

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	56 813	0
Fasader	116 000	820 953
Garage/parkering	90 000	0
Summa	262 813	820 953

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	574 741	674 893
Vatten	216 001	205 909
Sophämtning/renhållning	72 213	70 525
Summa	862 955	951 327

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 518	5 953
Kabel-TV	30 150	0
Bredband	82 808	129 699
Fastighetsskatt	72 408	68 460
Summa	256 884	204 112

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 108
Tele- och datakommunikation	897	4 100
Juridiska åtgärder	21 031	0
Inkassokostnader	9 821	3 013
Befarade förluster	47 424	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 125
Styrelseomkostnader	4 944	9 800
Fritids och trivselkostnader	2 028	3 520
Föreningskostnader	488	11 686
Förvaltningsarvode enl avtal	77 651	75 277
Överlåtelsekostnad	0	8 023
Pantsättningskostnad	882	4 300
Korttidsinventarier	8 353	7 495
Administration	6 292	9 195
Konsultkostnader	1 163	6 875
Summa	204 724	167 516

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 001
Löner till kollektivanst	8 250	7 000
Arbetsgivaravgifter	18 297	17 905
Summa	76 547	74 906

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	828 810	710 432
Kostnadsränta skatter och avgifter	277	0
Summa	829 087	710 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 922 138	48 922 138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 922 138	48 922 138
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 804 263	-8 296 879
Årets avskrivning	-507 384	-507 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 311 647	-8 804 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 610 491	40 117 875
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 900 000</i>	<i>5 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 800 000	38 600 000
Taxeringsvärde mark	9 032 000	10 710 000
Summa	46 832 000	49 310 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 000	18 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 000	18 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 000	-18 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 430	266 430
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 430	266 430
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-266 430	-266 430
Utgående ackumulerad avskrivning	-266 430	-266 430
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 771	79 411
Transaktionskonto	1 363 821	1 893 406
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 502 983	3 043 117

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 713	5 522
Förutbet försäkr premier	66 456	65 477
Förutbet kabel-TV	10 050	0
Förutbet bredband	7 528	0
Summa	102 747	70 999

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	4,13 %	3 145 437	3 181 489
Handelsbanken	2028-06-01	2,84 %	4 976 550	5 033 426
Handelsbanken	2028-01-30	3,23 %	2 175 139	2 197 739
Handelsbanken	2026-07-30	4,35 %	4 967 338	5 027 338
Handelsbanken	2027-06-01	4,16 %	6 304 726	6 378 466
Summa			21 569 190	21 818 458
Varav kortfristig del			8 265 991	7 327 217

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 322 850 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 683	253
Uppl kostn el	71 662	75 901
Uppl kostn räntor	82 783	78 347
Uppl kostnad Sophämtning	685	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 706	15 710
Förutbet hyror/avgifter	197 540	195 740
Summa	426 059	415 951

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 690 000	26 690 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Upplands-Bro

Lars Eriksson
Ordförande

Asnate Maddalo
Styrelseledamot

Eskil Åström
Styrelseledamot

Miriam Kenic
Styrelseledamot

Nikolett Hezer-Varga
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 19:32

DOCUMENT ID:

HyenMgOjkfe

ENVELOPE ID:

rJnzlOj1Mx-HyenMgOjkfe

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Råby, 769608-3331 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

39c68bc40b46c4f77e0d0212bffb5521efadd73b5cbc9d5
bc633f3f4e8774bc1b29ee5b82fa5ab56dd38407327ef55
4954b719bf725965190cfff566267e3f53

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. Nikolett Hezer-Varga hezernikolett@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:16 20.05.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.35.250
2. ESKIL ÅSTRÖM likse98@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 22:09 20.05.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.171.227
3. MIRIAM KENIC miriam.kenic@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 05:20 20.05.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.34.165
4. LARS ERIKSSON lars.eriksson@su.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 07:31 21.05.2026 07:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.226.156
5. Asnate Maddalo asnate.maddalo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:20 21.05.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.225.220
6. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:40 21.05.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.59

* 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 Brf Boklok Råby, org.nr 769608–3331.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Råby 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 avveckla 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Råby 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 revisionssed 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:

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.05.2026 19:32

DOCUMENT ID:

rJ2GLokfg

ENVELOPE ID:

Hy2Ge_s1fl-rJ2GLokfg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Boklok Råby 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

845fc344e4c4b9363d87cbd448f48058566a7e8da2b04f
cc59aab740b9f347eb86e89d42829e13f7c9e7962cc78a
627109b9e5f11f6a4a28c8e4920b7f61f56e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	21.05.2026 13:40	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	21.05.2026 13:39	Low	IP: 208.56.29.59

* 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