



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 5 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 170 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Saldamli	Ordförande
Asil Munshed	Styrelseledamot
Cihat Markos Gavgacioglu	Styrelseledamot
Ferdi Canpolat	Styrelseledamot
Tahsin Çakmak	Styrelseledamot
Roger Deniz	Suppleant
Uno Nilsson	Suppleant

Valberedning

Yeliz Canpolat och Melisa Zeynep Tunc

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2018**
- Byggt kompletterande trappa vid hus 7 - Då de inte fanns räcke eller något skydd vid befintligt trappsteg
 - Tillsyn av vind och tak - kontrollera alla berörda ytor för skador eller skadedjur
 - Lekhage och gungor - En liten lekplats för de minsta barnen
 - Balansstockar - Intill lekhagen där barnen kan balansera på stockar
 - Filterbyte - Beställning av filter till medlemmar
 - Staket runt lekhagen mot parkeringen - Hindra barnen från att springa ut bland bilarna
 - Silar i lågvatten brunnar - Lagt in sil i berörda brunnar
- 2018**
- Trästockar - Trästockar runt gräsplättarna så att bilar inte går in på gräset
 - Postlådor - Postlådorna flyttade till innergården
 - Energideklaration - Energideklaration utförd. Gäller i 10 år
 - 5 års besiktning - Bokloks besiktning av lägenheterna och området enligt 5 års garantin. 5 års garantin har upphört. Nu gäller ansvars garantin i 5 år.
 - OVK - OVK utförd. Görs var 3:e år
 - Stamspolning - Utförs av solna högtryck
- 2019**
- Vägspegel - Installerat en vägspegel vid hus 2 hos radhusen. Detta för att det fanns en dödsvinkel.
 - Farthinder - Installerat två nya farthinder vid hus 2 hos radhusen. Installerat ett nytt farthinder mellan hus 36 och 18.
 - Sopkorg - Installerat en sop korg vid vår lekplats.
 - Trästockar - Byggt och kompletterat med trästockar vid hus 1 och hus 11. Kompletterat med trästockar vid parkeringen närmast hus 11. Detta för att begränsa bilkörning in i området, öka tryggheten för barn och boende
 - Tujor - Planterat tujor vid radhusen, vid radhus 2
 - Husnummer - Installerat husnummer för alla flerbostadshus. Detta bidrar till att det är lättare att hitta i området.

- 2019** ● Områdesskylt - Installerat en områdesskylt vid hus 1 ut mot bilvägen. Detta för att underlätta att hitta i området.
Utöka Parkeringsplatser - Utrett vilka möjligheter vi har för att utöka till flera parkeringar och ansökt om bygglov för att få till 2 extra parkeringar. Bygglov godkänt. Bygget startar våren 2020
Silar - Bytt ut silar i lågvattenbrunnar.
Skyltar - Rökning- och bollspels förbjudet skyltar uppsatta.
Plantering av buskar - Omplanterat buskar vid hus 1 och hus 9.
Staket - Byggt ett staket vid radhusen för att stoppa obehörig bilkörning.
Löv på radhusens tak - Löv på radhusens tak rensades.
Gräsklippning - Gräsklippning av föreningens allmänna ytor har klippts av Per Uno Åslund
Vattendebitering - Anlitat Home Solutions för att installera trådlöst kommunikationssystem för radhusens vattendebitering. Vattenavräkningen kommer att ske per automatik och debiteras månadsvis från januari 2020. Radhusägarna kommer att kunna följa sin faktiska förbrukning i realtid via ett webbsystem och app vilket kommer att bidra till att ha total kontroll över sin vattenförbrukning.
- 2020** ● Ommålning av p-platser - Utfört av Gabs entreprenad
Marksskötsel - Gabs entreprenad, klippt buskar, rensat ogräs, fyllt på sand i sandlådan.
Skadedjurs bekämpning - Ingått avtal med Nomor för att bekämpa skadedjur. 10 st betonglådor som placeras i området där nomor gör 1 besök per månad.
Rensning av tak och rännor - Utfört av Gabs entreprenad
Kontroll och åtgärd av golvvärme för radhusen - Boklok, enligt ansvars garantin, har kontrollerat och åtgärdat defekter i golvvärme
Utökning av p-platser - Utökat 2 p-platser framför hus 5. Utfört av Gabs entreprenad
Brunnsilar - Bytta och rensade. Utfört av Gabs entreprenad
- 2021** ● Solceller - Styrelsen har analyserat huruvida solceller ska installeras och beslutat att det ej är aktuellt.
Plantering av Buskar och träd. - Gabs Entreprenad planterat ett träd och buskar vid lekplatsen.
OVK
Ommålning av parkeringsrutor - Aimopark enligt avtal målat om parkeringsrutor
Utökning av laddstationer - Styrelsen analyserar vilka områden som kan vara aktuella för att utöka möjlighet till att installera laddstationer.
Stamspolning
Gemensam el - Styrelsen har analyserat huruvida införandet av gemensam el är en vinst eller inte och kommit fram till att det ej är aktuellt.
Radhus - laddstationer - Styrelsen har analyserat huruvida laddstationer kan installeras efter önskemål till självkostnadspris för radhusen. Möjlighet finns och vidare dialog förs med respektive.
Avskärmning - Styrelsen har analyserat eventuell avskärmning vid radhusen och kommit fram till att det är en mycket kostsam investering och är ej aktuellt.
Stockholm vatten - Styrelsen har haft möte med Stockholms vatten och inom snar framtid kommer en ombyggnation ske i vårt område av Stockholms vatten.
SBC Sparknot + SBAB Sparkonto - SBC har infört en ny sparform där en del av föreningens pengar placeras i sparkonto hos SBAB. Styrelsen har också sparat medel i SBAB sparkonto och bundit sparpengar i 4 år för en cirka ränta på 1%.
Parkeringsavgiften - Från och med januari 2022 återgår parkeringsavgifter till samma pris nivå som när föreningen bildades.
Laddstationer - Saveenergy installerat 8 st laddstationer för att ladda elbil.
Tvätt av entré altanerna. - Gabs entreprenad tvätt slipning och mindre fix av skönhetsfel.

2021 ● Sortering av matavfall - Ny lag 2023 innebär att matavfall måste sorteras för sig själv. Styrelsen har beställt in en ny cylinder för vår tredje molok och kommer i dialog med SRV se över införandet av en tredje molok i slutet på 2022.

2024 ● Stamspolning
OVK

2025 ● Avgiftshöjning / parkeringar

Planerade underhåll

2026 ● Undersöka när målning av fasad är aktuellt
Tvätta och olja in trädeck
Undersöka utöknings möjligheter för laddstolpar

Avtal med leverantörer

3play avtal	Telia
Belysning utomhus	Vattenfall
Bistår med hjälp kring föreningsfrågor	Extern konsult till föreningen
Fjärrvärme	SFAB
Försäkring	Anticimex
Hantering av laddstationer för elbilar	Save Energy
Parkeringshantering	Aimopark
Sophämtning	SRV
Teknisk förvaltning och snöröjning	Gabs entreprenad
Vattendebitering för radhusen	Nordic Propeye

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Korrigerig av intäkter som felaktigt redovisats under räkenskapsåret 2024 har gjorts 2025. Rättelsen medför att intäkterna för räkenskapsår 2025 minskar med 445 055kr.

Avgiftshöjning och parkeringshöjning har skett under året.

Vi har bundit två av föreningens lån till en ränta på cirka 2.5% i cirka 2 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 610 082	4 137 199	3 572 368	3 707 445
Resultat efter fin. poster	-1 020 580	-266 051	-480 723	356 888
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	1 101 528	1 032 784	981 543	826 443
Taxeringsvärde	98 963 000	100 384 000	97 744 000	97 744 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	628	731	596	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	91,3	86,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 856	9 968	10 080	10 192
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 856	9 968	10 080	10 192
Sparande / kvm totalyta, kr	47	204	165	308
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	12	11	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	99	80	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	54	45	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	165	137	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,00	1,84	-
Räntekänslighet (%)	13,97	13,64	16,90	-

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 vatten (totalt 55 166 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Förlusten är huvudsakligen hänförlig till ökade kostnader, såsom ränteutgifter på lånen.
En korrigering av intäkterna från 2024 görs under året och resulterar i ett sämre resultat med 445 055kr.
Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noga och kommer bland annat att försöka förhandla ner låneräntor och kommer att vidta åtgärder om det behövs.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	83 385 000	-	-	83 385 000
Fond, yttre underhåll	1 032 784	-86 356	155 100	1 101 528
Balanserat resultat	-1 305 413	-179 695	-155 100	-1 640 208
Årets resultat	-266 051	266 051	-1 020 580	-1 020 580
Eget kapital	82 846 320	0	-1 020 580	81 825 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 485 108
Årets resultat	-1 020 580
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
Totalt	-2 660 788
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 375
Balanseras i ny räkning	-2 627 413

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	3 610 083	4 137 199
Övriga rörelseintäkter	3	2 062	1 000
Summa rörelseintäkter		3 612 145	4 138 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 568 963	-1 724 697
Övriga externa kostnader	9	-313 939	-229 501
Personalkostnader	10	-197 915	-233 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 040	-1 232 040
Summa rörelsekostnader		-3 312 857	-3 419 844
RÖRELSERESULTAT		299 288	718 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 982	45 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 366 849	-1 029 823
Summa finansiella poster		-1 319 867	-984 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 020 580	-266 051
ÅRETS RESULTAT		-1 020 580	-266 051

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	128 111 103	129 343 143
Summa materiella anläggningstillgångar		128 111 103	129 343 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 111 103	129 343 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 447	48 745
Övriga fordringar	13	2 817 884	3 324 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144 692	84 259
Summa kortfristiga fordringar		2 991 023	3 457 597
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 305 987	2 312 960
Summa kassa och bank		2 305 987	2 312 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 297 010	5 770 557
SUMMA TILLGÅNGAR		133 408 113	135 113 699

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll		1 101 528	1 032 784
Summa bundet eget kapital		84 486 528	84 417 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 640 208	-1 305 413
Årets resultat		-1 020 580	-266 051
Summa fritt eget kapital		-2 660 788	-1 571 464
SUMMA EGET KAPITAL		81 825 740	82 846 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 115 000	31 997 596
Summa långfristiga skulder		27 115 000	31 997 596
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 840 096	19 536 748
Leverantörsskulder		54 640	179 221
Övriga kortfristiga skulder		0	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	572 637	553 817
Summa kortfristiga skulder		24 467 373	20 269 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 408 113	135 113 699

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	299 288	718 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 232 040	1 232 040
	1 531 328	1 950 395
Erhållen ränta	9 501	87 911
Erlagd ränta	-1 368 101	-934 156
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 727	1 104 150
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	417 821	-562 725
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-104 507	179 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	486 042	721 355
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-579 248	-579 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-579 248	-579 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	-93 206	142 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 085 627	4 943 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 992 421	5 085 627

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget 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

Rättelse av felregistrerade intäkter från 2024 har gjorts 2025.

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 - 10,00 %
Okänt konto: 1160	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	449 152	408 360
Årsavgift bostäder, kap tillsk	2 497 713	3 120 383
Hysesintäkter p-plats	282 750	230 141
Intäkter kabel-TV	197 208	197 208
IntäktParkeringsbolag	43 440	74 321
Vatten	2 688	2 688
Kallvatten, moms	55 166	49 534
Elintäkter laddstolpe moms	40 985	8 815
Pantsättningsavgift	5 880	6 828
Överlåtelseavgift	7 313	7 165
Administrativ avgift	1 813	686
Andrahandsuthyrning	25 970	31 070
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	3 610 083	4 137 199

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 062	1 000
Summa	2 062	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	26 076
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	81 158	46 757
Besiktningar	5 555	4 344
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 750
Gårdkostnader	0	534
Snöröjning/sandning	63 507	121 955
Serviceavtal	46 822	53 816
Fordon	0	1 025
Förbrukningsmaterial	0	749
Summa	197 042	279 006

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	1 575
VVS	0	10 564
Värmeanläggning/undercentral	0	43 299
Elinstallationer	10 123	0
Tak	0	12 250
Vattenskada	0	15 643
Summa	10 123	83 331

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	77 500
Mark/gård/utemiljö	33 375	8 856
Summa	33 375	86 356

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	76 632	62 364
Uppvärmning	430 753	510 766
Vatten	345 466	281 244
Sophämtning/renhållning	159 340	145 273
Summa	1 012 191	999 647

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 025	112 018
Kabel-TV	43 004	0
Bredband	154 204	164 340
Summa	316 233	276 358

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	1 844
Tele- och datakommunikation	5 186	735
Juridiska åtgärder	45 313	34 519
Inkassokostnader	1 023	4 595
Befarade förluster	91 069	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 500	31 250
Fritids och trivselkostnader	6 973	2 927
Föreningskostnader	20 969	2 335
Förvaltningsarvode enl avtal	74 376	114 333
Överlåtelsekostnad	10 290	12 036
Pantsättningskostnad	8 820	9 460
Administration	9 568	6 778
Konsultkostnader	0	8 689
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
Summa	313 939	229 501

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	151 000	118 000
Löner till kollektivanst	0	40 000
Lön - fastighetsskötare	0	2 143
Lön - övrigt	0	17 857
Arbetsgivaravgifter	46 915	55 606
Summa	197 915	233 606

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 366 849	1 029 823
Summa	1 366 849	1 029 823

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 284 381	142 284 381
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 284 381	142 284 381
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 941 239	-11 709 199
Årets avskrivning	-1 232 040	-1 232 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 173 279	-12 941 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 111 103	129 343 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 540 000</i>	<i>22 540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 680 000	77 480 000
Taxeringsvärde mark	20 283 000	22 904 000
Summa	98 963 000	100 384 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 205	85 960
Momsavräkning	1 637	12 136
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	21 834	0
Övriga kortfristiga fordringar	8 775	453 830
Transaktionskonto	1 628 042	1 702 367
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 817 884	3 324 593

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	29 976	12 998
Förutbet försäkr premier	40 312	38 393
Förutbet kabel-TV	7 928	0
Förutbet bredband	24 940	32 868
Upplupna intäkter	4 055	0
Upplupna ränteintäkter	37 481	0
Summa	144 692	84 259

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,66 %	13 530 096	13 689 344
Handelsbanken	2027-12-01	3,88 %	8 470 000	8 567 500
Handelsbanken	2027-10-30	2,58 %	9 782 500	9 890 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,58 %	9 175 000	9 282 500
Handelsbanken	2026-10-30	3,95 %	9 997 500	10 105 000
Summa			50 955 096	51 534 344
Varav kortfristig del			23 840 096	19 536 748

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 058 856 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	379	384
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	21 668
Uppl kostn el	7 376	8 060
Uppl kostnad Värme	50 343	53 597
Uppl kostn räntor	173 803	175 055
Uppl kostn vatten	1 895	0
Förutbet hyror/avgifter	338 841	295 053
Summa	572 637	553 817

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 515 000	58 515 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Under 2026 kommer stadgarna att uppdateras så att det blir en enklare redovisning och transparens av årliga intäkter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Botkyrka

Asil Munshed
Styrelseledamot

Cihat Markos Gavgacioglu
Styrelseledamot

Ferdi Canpolat
Styrelseledamot

Robert Saldamli
Ordförande

Tahsin Çakmak
Styrelseledamot

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

Per Jacobsson
Azets Revision och Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 21:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 16:39

DOCUMENT ID:

Sk_zbtD0Zx

ENVELOPE ID:

SyvG-tP0Wx-Sk_zbtD0Zx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Tomtberget, 769625-8321 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1211f52e73f22fe0eb825559b7ebf3656d90fcf2db8113f05b76c93a3ab3243294f0a894ae45864465e0377f782121f2a37b6a0a0a74cf62e66cd3b4427ac320

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. ROBERT SALDAMLI robert.saldamli@artaplast.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:44 05.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.251.152
2. TAHSIN ÇAKMAK cakmaktahsin880@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:03 05.05.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.185
3. FERDI CANPOLAT ferdicanpolat@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:35 05.05.2026 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.110
4. ASIL MUNSHED asilmunshed@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:37 05.05.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. CIHAT MARKOS GAVGACIOGLU castelian@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:48 05.05.2026 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.188.67
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:31 05.05.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.92

* 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 Boklok Tomtberget, org.nr 769625–8321.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Boklok Tomtberget 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Boklok Tomtberget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 21:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 16:39

DOCUMENT ID:

ry_fbtPRWI

ENVELOPE ID:

SJlwMWKvRWI-ry_fbtPRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf BoKlok Tomtberget.pdf

2 pages

SHA-512:

08d3d6645fb7a6a509ca3cca94666503e1983414d66e4
bad02af5fa8463eab8ae0b9f18db5a2d79307a17df5e7fc
e9817f00b81dba501d42539e92fb976d8cfb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	05.05.2026 21:32	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	05.05.2026 21:32	Low	IP: 208.56.29.11

* 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