

Årsredovisning 2025

Brf Bokhyllan

769629-0373



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bokhyllan

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
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-23 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
Solna Boken 1	2025	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandskyddskontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 35 hyreslägenheter och 97 bostadsrätter om totalt 7 311 kvm och 13 lokaler om 407 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Lindh	Ordförande
Karl Bern	Styrelseledamot
Mats Johansson	Styrelseledamot
Mats Granath	Styrelseledamot
Nicole-Maria Randa	Suppleant
Roger Lovén	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-12.

Inget ordinarie stämmomöte 2025, Brf Bokhyllan tog över fastigheten 2025-11-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

2025-2025 ● Inga underhåll från tillträde 2025-11-12 till 2025-12-31

Planerade underhåll

● Se underhållsplan i den ekonomiska planen

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Fortum Markets AB
El	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll
Teknisk förvaltning	LHH Service AB
Telefoni	HI3G Access AB
TV & Bredband	Tele 2 Sverige AB
Vatten	Solna Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen, som ett led i ombildningen till bostadsrätt, förvärvat Boken 1 AB, org.nr 556764-6848, vilket ägde fastigheten Solna Boken 1. Fastigheten har därefter överlåtits till föreningen, som därmed blivit direkt ägare till fastigheten.

Förvärvet och fastighetsöverlåtelsen har finansierats genom lån och medlemsinsatser och har redovisats enligt gällande redovisningsprinciper. Transaktionerna har genomförts i enlighet med beslut fattade av föreningens medlemmar och utgör en del av den genomförda ombildningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen amortering under 2025 första amortering 2026-01-19.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras genom årsavgifter från medlemmarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	495 052	-
Resultat efter fin. poster	-366 761	-
Soliditet (%)	64	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	250 688 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	66	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	21 628	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 458	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-48	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	24	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	24	-
Räntekänslighet (%)	325,74	-

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 resultat uppgår till minus 367 tusen kr. Föreningens verksamhet har under året genererat ett positivt rörelseresultat, men resultatet har belastats av räntekostnader. Styrelsen bedömer att förlusten är tillfällig och att bolaget har förutsättningar att förbättra resultatet kommande år.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	-	202 273 106	202 273 106
Fond, yttre underhåll	-	-	0
Balanserat resultat	0	-	0
Årets resultat	0	-366 761	-366 761
Eget kapital	0	201 906 345	201 906 345

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	495 052
Övriga rörelseintäkter	3	-1
Summa rörelseintäkter		495 052
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-329 834
Övriga externa kostnader	8	-88 641
Summa rörelsekostnader		-418 475
RÖRELSERESULTAT		76 577
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-443 338
Summa finansiella poster		-443 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-366 761
ÅRETS RESULTAT		-366 761

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	10, 16	40 129 947
Summa materiella anläggningstillgångar		40 129 947
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav		250 751 830
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 751 830
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		290 881 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kund- och avgiftsfordringar		278 957
Övriga fordringar	12	30 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 125
Summa kortfristiga fordringar		337 327
Kassa och bank		
Kassa och bank		22 045 112
Summa kassa och bank		22 045 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 382 439
SUMMA TILLGÅNGAR		313 264 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		202 273 106
Summa bundet eget kapital		202 273 106
Ansamlad förlust		
Årets resultat		-366 761
Summa ansamlad förlust		-366 761
SUMMA EGET KAPITAL		201 906 345
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14, 16	75 000 000
Summa långfristiga skulder		75 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14, 16	35 000 000
Leverantörsskulder		31 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 326 729
Summa kortfristiga skulder		36 357 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 264 216

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	76 577
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
	76 577
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76 577
Förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-337 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	914 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 783
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 129 947
Förvärv av finansiella tillgångar	-291 883 301
Avyttring av finansiella tillgångar	41 131 471
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-290 881 777
Finansieringsverksamheten	
Bundet eget kapital	202 273 106
Upptagna lån	110 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	312 273 106
ÅRETS KASSAFLÖDE	22 045 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	22 045 112

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bokhyllan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Då fastigheten anskaffades i nära anslutning till räkenskapsårets avslut görs ingen avskrivning för år 2025.

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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
Årsavgifter, bostäder	337 695
Hysesintäkter, bostäder	277 510
Hysesintäkter, lokaler	26 055
Hysesintäkter, p-platser	6 210
Intäktssreduktion	-152 418
Summa	495 052

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025
Öres- och kronutjämnin	-1
Summa	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025
Fastighetsskötsel	718
Städning	22 767
Summa	23 485

NOT 5, REPARATIONER

	2025
El	100
Summa	100

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025
Uppvärmning	179 187
Sophämtning	25 630
Summa	204 817

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025
Fastighetsförsäkringar	94 735
Kabel-TV	6 697
Summa	101 432

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2025

Övriga förvaltningskostnader	33 078
Juridiska kostnader	36 813
Ekonomisk förvaltning	18 750
Summa	88 641

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

2025

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	443 338
Summa	443 338

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

2025-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0
Årets inköp	40 129 947
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 129 947

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

40 129 947

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	117 200 000
Taxeringsvärde mark	133 488 000
Summa	250 688 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

2025

Aktier i dotterbolag	249 651 451
Fordran hos dotterbolag, Boken 1 AB	1 100 379
Summa	250 751 830

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

2025-12-31

Övriga fordringar	30 245
Summa	30 245

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2025-12-31

Förvaltning	28 125
Summa	28 125

NOT 14, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31
SEB	2026-11-28	2,83 %	35 000 000
SEB	2029-11-28	3,32 %	25 000 000
SEB	2028-11-28	3,19 %	25 000 000
SEB	2027-11-28	3,05 %	25 000 000
Summa			110 000 000
Varav kortfristig del			35 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 000 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2025-12-31

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 543
Städning	22 767
Uppvärmning	179 187
Kabel-TV	6 697
Utgiftsräntor	443 338
Förutbetalda avgifter/hyror	612 197
Summa	1 326 729

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

2025-12-31

Fastighetsinteckning	110 000 000
----------------------	-------------

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-15.

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

Solna

Karin Lindh
Ordförande

Karl Bern
Styrelseledamot

Mats Granath
Styrelseledamot

Mats Johansson
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 15:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.06.2026 13:04

DOCUMENT ID:

rJ4838pbMI

ENVELOPE ID:

ry4U3UpWMg-rJ4838pbMI

DOCUMENT NAME:

Brf Bokhyllan, 769629-0373 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

16 pages

SHA-512:

66b4b655b44109da2edd003ee56e636075181bae646d1
9f1df57ea292543937b689704800bfdc1b68e224dce33fd
d563183b686fe0d8a85d2bd3d5ea3ebed443

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. MATS OLOF JOHANNES GRANATH moj.granath@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 13:08 15.06.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.70
2. KARIN LINDH karin.lindh@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 13:11 15.06.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.216.58
3. Mats Andreas Johansson mats@amazingrooms.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 13:16 15.06.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.0.21
4. KARL JESPER BERN kalle.bern@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 13:52 15.06.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.226
5. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 15:16 15.06.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.70

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokhyllan, org.nr 769629-0373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokhyllan för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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. 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 15:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.06.2026 13:04

DOCUMENT ID:

B1INihlp-GI

ENVELOPE ID:

HkXUhLT-fg-B1INihlp-GI

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - Till fo?reningssta?mman i Bostad sra?ttsfo?reningen Bokhyllan, org.nr 769629-0373.pdf
4 pages

SHA-512:

e615bccb27d2e37cb967dbfc8cf8630b6756f0d637329f8
4cf600d92e260da61d938969bc4fb6a53115a5b2a8bda4
a5521ca6708188f3c5a76ff89b700a6efa4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	15.06.2026 15:15	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	15.06.2026 15:14	Low	IP: 95.193.146.70

* 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