



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Björkbacken

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 3         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 Södertälje kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-10 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     |
|----------------------|---------|------------|
| Historieboken 1      |         | Södertälje |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 556 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 556 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Robbin Varli         | Ordförande      |
| Magda Teresa Szalast | Styrelseledamot |
| Barsaum Hawsho       | Styrelseledamot |
| Samuel Aho           | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Malin Ståhl Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

**2024** ● Byte av internet fiber samt internetboxar i lägenheterna

### Planerade underhåll

**2025** ● Montage av laddstolpar

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 286 265  | 2 097 900  | 1 910 412  | 1 920 882 |
| Resultat efter fin. poster                         | -294 633   | -284 678   | -253 326   | 11 382    |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 67         | 66         | 66        |
| Yttre fond                                         | 766 800    | 690 120    | 536 760    | -         |
| Taxeringsvärde                                     | 49 600 000 | 55 600 000 | 55 600 000 | -         |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 827        | 760        | 689        | 689       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,4       | 92,8       | 92         | 89        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 10 147     | 10 250     | 10 401     | 10 697    |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 147     | 10 250     | 10 401     | 10 697    |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 163        | 150        | 162        | 274       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 29         | 26         | 27         | -         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 106        | 105        | 99         | -         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 76         | 64         | 69         | -         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 211        | 195        | 195        | 168       |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,27      | 13,45      | 15,1       | 15,5      |

**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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Det negativa resultatet beror till stor del på planenliga avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens kassaflöde. Exklusive avskrivningar visar föreningens resultat ett överskott.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 53 550 000        | -                                            | -                               | 53 550 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 690 120           | -                                            | 76 680                          | 766 800           |
| Balanserat resultat      | -708 756          | -284 678                                     | -76 680                         | -1 070 114        |
| Årets resultat           | -284 678          | 284 678                                      | -294 633                        | -294 633          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>53 246 686</b> | <b>0</b>                                     | <b>-294 633</b>                 | <b>52 952 054</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -993 434          |
| Årets resultat                                                     | -294 633          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -76 680           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 364 746</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 44 963            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 319 783</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 286 265         | 2 097 900         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 1 215             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 286 265</b>  | <b>2 099 115</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 044 883        | -1 120 332        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -132 729          | -134 100          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -32 855           | -49 670           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -667 212          | -667 212          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 877 679</b> | <b>-1 971 313</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>408 587</b>    | <b>127 802</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 179             | 584               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -704 398          | -413 064          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-703 219</b>   | <b>-412 480</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-294 633</b>   | <b>-284 678</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-294 633</b>   | <b>-284 678</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 78 825 569 | 79 492 781 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 78 825 569 | 79 492 781 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 78 825 569 | 79 492 781 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 78 565     | 31 651     |
| Övriga fordringar                            | 13     | 387 601    | 283 111    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 47 818     | 34 357     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 513 984    | 349 119    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 69 933     | 7 501      |
| Summa kassa och bank                         |        | 69 933     | 7 501      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 583 917    | 356 620    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 79 409 486 | 79 849 401 |

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 53 550 000        | 53 550 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 766 800           | 690 120           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>54 316 800</b> | <b>54 240 120</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 070 114        | -708 756          |
| Årets resultat                               |        | -294 633          | -284 678          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 364 746</b> | <b>-993 434</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>52 952 054</b> | <b>53 246 686</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 0                 | 7 788 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>7 788 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 25 934 620        | 18 410 620        |
| Leverantörsskulder                           |        | 30 927            | 48 699            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 491 885           | 355 396           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>26 457 432</b> | <b>18 814 715</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>79 409 486</b> | <b>79 849 401</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>408 587</b>   | <b>127 802</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 667 212          | 667 212         |
|                                                                                 | <b>1 075 799</b> | <b>795 014</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 179            | 584             |
| Erlagd ränta                                                                    | -563 060         | -408 958        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>513 917</b>   | <b>386 640</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -59 042          | 43 227          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -22 621          | 60 179          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>432 254</b>   | <b>490 046</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                 |
| Amortering av lån                                                               | -264 000         | -386 838        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-264 000</b>  | <b>-386 838</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>168 254</b>   | <b>103 208</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>289 091</b>   | <b>185 883</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>457 346</b>   | <b>289 091</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Björkbacken 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 % |
|---------|--------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2025             | 2024             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 2 113 452        | 1 943 172        |
| Hysesintäkter p-plats          | 151 200          | 139 995          |
| Parkering                      | 0                | 300              |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 0                | 300              |
| Påminnelseavgift               | 720              | 180              |
| Pantsättningsavgift            | 5 865            | 7 717            |
| Överlåtelseavgift              | 7 276            | 0                |
| Administrativ avgift           | 420              | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 7 326            | 5 736            |
| Övriga fakturerade kostnader   | 0                | 500              |
| Öres- och kronutjämning        | 6                | 0                |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 286 265</b> | <b>2 097 900</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025     | 2024         |
|-----------------|----------|--------------|
| Övriga intäkter | 0        | 1 215        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>1 215</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 118 125        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 12 038         | 0              |
| Städning enligt avtal               | 59 462         | 29 866         |
| Hissbesiktning                      | 0              | 78 286         |
| Myndighetstillsyn                   | 2 960          | 0              |
| Gårdkostnader                       | 0              | 1 463          |
| Gemensamma utrymmen                 | 449            | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 5 000          | 0              |
| Serviceavtal                        | 63 932         | 4 884          |
| <b>Summa</b>                        | <b>143 841</b> | <b>232 624</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                  | 2025         | 2024          |
|------------------|--------------|---------------|
| Reparationer     | 4 988        | 16 137        |
| VVS              | 3 761        | 0             |
| Elinstallationer | 0            | 16 250        |
| Hissar           | 0            | 14 334        |
| <b>Summa</b>     | <b>8 749</b> | <b>46 721</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025          | 2024     |
|--------------|---------------|----------|
| Hiss         | 44 963        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>44 963</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 74 042         | 66 738         |
| Uppvärmning             | 269 667        | 268 311        |
| Vatten                  | 194 643        | 164 171        |
| Sophämtning/renhållning | 115 060        | 132 009        |
| <b>Summa</b>            | <b>653 412</b> | <b>631 229</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 34 515         | 45 656         |
| Kabel-TV               | 51 300         | 145 607        |
| Bredband               | 108 103        | 18 495         |
| <b>Summa</b>           | <b>193 918</b> | <b>209 758</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 582          | 2 214          |
| Tele- och datakommunikation     | 1 676          | 475            |
| Inkassokostnader                | 2 366          | 779            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 27 125         | 33 125         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 800            |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 693          | 1 280          |
| Föreningskostnader              | 0              | 1 500          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 57 384         | 50 556         |
| Överlåtelsekostnad              | 7 350          | 5 732          |
| Pantsättningskostnad            | 5 292          | 4 584          |
| Administration                  | 21 891         | 33 055         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 370          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>132 729</b> | <b>134 100</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 25 000        | 25 000        |
| Löner till kollektivanst | 0             | 18 000        |
| Lön                      | 0             | -4 950        |
| Arbetsgivaravgifter      | 7 855         | 11 620        |
| <b>Summa</b>             | <b>32 855</b> | <b>49 670</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 703 883        | 413 145        |
| Dröjsmålsränta                     | 338            | 365            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 177            | -446           |
| <b>Summa</b>                       | <b>704 398</b> | <b>413 064</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 85 000 000        | 85 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>85 000 000</b> | <b>85 000 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 507 219        | -4 840 007        |
| Årets avskrivning                             | -667 212          | -667 212          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 174 431</b> | <b>-5 507 219</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>78 825 569</b> | <b>79 492 781</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>18 279 000</i> | <i>18 279 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 44 000 000        | 48 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 5 600 000         | 7 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>49 600 000</b> | <b>55 600 000</b> |

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 188            | 64             |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 1 457          |
| Transaktionskonto              | 273 650        | 166 006        |
| Borgo räntekonto               | 113 763        | 115 584        |
| <b>Summa</b>                   | <b>387 601</b> | <b>283 111</b> |

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 6 821         | 7 361         |
| Förutbet försäkr premier | 10 172        | 14 171        |
| Förutbet kabel-TV        | 12 825        | 12 825        |
| Förutbet bredband        | 18 000        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>47 818</b> | <b>34 357</b> |

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 1,16 %                  | 7 788 000           | 8 052 000           |
| Stadshypotek          | 2026-01-02               | 3,24 %                  | 10 271 620          | 10 271 620          |
| Stadshypotek          | 2026-01-02               | 3,24 %                  | 7 875 000           | 7 875 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>25 934 620</b>   | <b>26 198 620</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 25 934 620          | 18 410 620          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 614 620 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                    | 0              | 8 336          |
| Uppl kostnad Värme               | 0              | 31 825         |
| Uppl kostn räntor                | 145 444        | 4 106          |
| Uppl kostn vatten                | 0              | 14 407         |
| Uppl kostn löner                 | 75 000         | 75 000         |
| Uppl kostn bredband              | 0              | 8 961          |
| Uppl lagstadgade soc avg         | 23 550         | 23 550         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 188 021        | 189 211        |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 59 870         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>491 885</b> | <b>355 396</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 535 000        | 31 535 000        |
| Ansvarsförbindelser  | Inga              | Inga              |
| <b>Summa</b>         | <b>31 535 000</b> | <b>31 535 000</b> |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med nästkommande räkenskapsår tillämpas K3-regelverket vid upprättande av årsredovisning. Övergången innebär att föreningens redovisningsprinciper ses över och anpassas till det nya regelverket.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Södertälje kommun

---

Barsaum Hawsho  
Styrelseledamot

---

Magda Teresa Szalast  
Styrelseledamot

---

Robbin Varli  
Ordförande

---

Samuel Aho  
Styrelseledamot

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

---

Malin Ståhl  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 21:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 10:41

**DOCUMENT ID:**

HJbyBpXDAbg

**ENVELOPE ID:**

SJxyHpXvRZx-HJbyBpXDAbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Björkbacken, 769628-9391 - Årsredovisning  
2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

47f58fdf1e7ea1b1ca10059f7dad6a19b27addcc6f4bbc5  
1cfdbc304ea5b1be951c3227ebc81017197c193d0e5b05  
bf93183e0f53ca8749ae6c91032f5852246

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. Magda Teresa Szalast<br>magdaszalast98@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 12:09<br>05.05.2026 12:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.116.74.56 |
| 2. ROBBIN VARLI<br>robbin.varli@icloud.com                   |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 15:15<br>05.05.2026 15:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.75.200.29 |
| 3. SAMUEL AHO<br>samuel.aho92@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 15:17<br>05.05.2026 15:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.35.243 |
| 4. BARSAUM HAWSHO<br>barsaum.hawsho98@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated | 05.05.2026 15:20<br>05.05.2026 15:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.34.70  |
| 5. MALIN MARIA HELÉNE S<br>TÅHL<br>malin.stahl@mtrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 21:45<br>06.05.2026 21:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.208.99.66  |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Björkbacken

Org.nr 769628-9391

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Björkbacken för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 BoKlok Björkbacken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen BoKlok Björkbacken enligt god revisionssed 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 provar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Malin Ståhl**

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 21:44

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 05.05.2026 10:41

**DOCUMENT ID:**

SJ7kHT7wCbX

**ENVELOPE ID:**

SJ1r67PAbl-SJ7kHT7wCbX

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

8ef77b3bb1a63fdc48df482f87f399ffc8fcc15d35cec2bfe  
6fe57a94a5998e51b126d602eb0c9405942363d5548b1  
bc8a797c873f2912e553b4812a1476c9d2

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. MALIN MARIA HELÉNE S<br>TÅHL | Signed        | 06.05.2026 21:44 | eID    | Swedish BankID   |
| malin.stahl@mtrevision.s<br>e   | Authenticated | 06.05.2026 21:43 | Low    | IP: 31.208.99.66 |

\* 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