

Årsredovisning
för
Brf Boklok Grankullen

769621-8499

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Boklok Grankullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2010-08-03 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-26.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-11-07.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Mulec	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Madeleine Canderudh	ordinarie styrelseledamot
Fredrik Johansson	ordinarie styrelseledamot
Joakim Hadders	ordinarie styrelseledamot
Tomas Ursin	styrelsesuppleant
Emma Samuelsson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året. Det höga antalet möten beror på vattenskadorna.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB auktoriserad revisor

Valberedning

David Johansson
Per Andersson

Fastigheten

Föreningen har 2010 förvärvat fastigheterna Grankullen 1, Lindekullen 1 samt Älvdansen 1 i Alingsås kommun. På fastigheterna har uppförts 28 st lägenheter i flerbostadshus. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Den totala bostadsytan utgör 2.000 m².

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar Älvsborg. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	4
2-3 rok	12
3-4 rok	12

Fastighetens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av avbärräckten	2024
Energideklaration	2024
OVK	2023
Avloppsrensning	2022
Målning av träpanel	2019
Byte till elektroniska lås	2019

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Telia
El-stolpar	Assemblin
El/värme	Alingsås Energi
Försäkring	Länsförsäkringar Älvsborg
Hushållssopor	Alingsås kommun
Ventilation/OVK/filter	Provent
VVS	Alingsås Rör och Spolteknik
Återvinning	Remondis

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Under 2025 har avgifterna höjts i början av året i januari med 5,5% samt mars med 9,5% . Avgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2026.

Årets resultat

Resultatet uppvisar ett mindre minus för året. Föreningen har ett sparande per kvm totalyta som medför att likviditeten kommer att öka. Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Underhållsplan

Föreningen har tagit fram en reviderad underhållsplan som sträcker sig till 2054. Avsättning till kommande underhåll sker enligt denna efter en årlig översyn av styrelsen. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

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 fritt eget kapital till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört löpande underhållsåtgärder, däribland rensning av takrännor, målning av parkeringsytor samt byte av avbärräcken och smärre trädetaljer på fastigheterna.

Föreningen har under året drabbats av två vattenskador i separata lägenheter. Den ena skadan reglerades via föreningens försäkring, medan den andra inte omfattades av försäkringsskyddet och därmed innebär en betydande kostnad för föreningen. Styrelsen har lagt ned avsevärd tid på att utreda ansvarsförhållandena samt fört dialog med byggtreprenören Skanska i syfte att klarlägga eventuellt byggfelansvar.

Vi har haft en lägenhet uthyrd i andra hand (den är idag - april 2026 - avslutad).

Ett nytt fiberavtal har tecknats med Telia, vilket säkerställer fortsatt bredbandsuppkoppling för föreningens medlemmar.

Under året har två städdagar arrangerats, vilket bidragit till trivsel och gemenskap i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningens 28 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 35 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 183	1 929	1 733	1 604
Resultat efter finansiella poster	-48	-223	-379	-154
Soliditet (%)	54,80	54,30	54,90	55,00
Årsavgift /m ² bostadsrättsyta (kr)	1 087	965	866	802
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	99	98	99	99
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	9 489	9 534	9 589	9 601
Skuldsättning/ ² totalyta (kr)	9 489	9 534	9 589	9 601
Skuldränta (%)	2,65	3,23	2,55	1,83
Räntekänslighet (%)	9	10	11	12
Sparande/m ² totalyta (kr)	226	139	123	184
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	241	225	195	153

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000 000	1 115 225	-3 260 283	-222 891	23 632 051
Disposition av föregående års resultat:		640 000	-862 891	222 891	0
Årets resultat				-47 692	-47 692
Belopp vid årets utgång	26 000 000	1 755 225	-4 123 174	-47 692	23 584 359

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 123 174
årets förlust	-47 692
	-4 170 866

behandlas så att	
till underhållsfonden avsättes	640 000
i ny räkning överföres	-4 810 866
	-4 170 866

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 183 039	1 929 203
Övriga intäkter	3	22 145	35 412
Summa rörelseintäkter		2 205 184	1 964 615
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-1 078 281	-946 850
Övriga externa kostnader	7	-101 398	-86 760
Personalkostnader	8	-80 823	-80 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-499 944	-500 064
Summa rörelsekostnader		-1 760 446	-1 614 493
Rörelseresultat		444 738	350 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 035	45 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 465	-618 707
Summa finansiella poster		-492 430	-573 013
Resultat efter finansiella poster		-47 692	-222 891
Resultat före skatt		-47 692	-222 891
Årets resultat		-47 692	-222 891

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	40 117 899	40 599 390
Maskiner och inventarier	11	129 168	147 621
Summa materiella anläggningstillgångar		40 247 067	40 747 011
Summa anläggningstillgångar		40 247 067	40 747 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	416 387
Övriga fordringar		13 334	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 667	51 711
Summa kortfristiga fordringar		62 001	468 129
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 755 559	2 315 354
Summa kassa och bank		2 755 559	2 315 354
Summa omsättningstillgångar		2 817 560	2 783 483
SUMMA TILLGÅNGAR		43 064 627	43 530 494

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll		1 755 225	1 115 225
Summa bundet eget kapital		27 755 225	27 115 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 123 174	-3 260 283
Årets resultat		-47 692	-222 891
Summa fritt eget kapital		-4 170 866	-3 483 174
Summa eget kapital		23 584 359	23 632 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	5 526 500	12 263 750
Summa långfristiga skulder		5 526 500	12 263 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 450 500	6 805 000
Leverantörsskulder		183 617	126 285
Skatteskulder		8 695	22 878
Övriga skulder		37 773	37 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	273 183	642 763
Summa kortfristiga skulder		13 953 768	7 634 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 064 627	43 530 494

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	444 738	350 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	499 944	500 064
Erhållen ränta	12 035	45 694
Erlagd ränta	-490 741	-637 508

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

465 976 258 372

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	406 128	-385 993
Förändring av kortfristiga skulder	-340 149	358 075

Kassaflöde från den löpande verksamheten

531 955 230 454

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-91 750	-67 000
----------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-91 750 -67 000

Årets kassaflöde

440 205 163 454

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 315 354	2 151 900
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 755 559 2 315 354

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bristande jämförbarhet

Årsredovisningen har anpassats till ny mall vilket innebär att den inte till alla delar är jämförbar med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 076 270	1 823 664
Utfakturerad tv- och bredbandsavgift	97 104	97 104
Eldebitering laddstolpar	9 666	8 435
	2 183 040	1 929 203

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Utfakturerade kostnader	22 145	32 666
Pantsättnings- och överlåtelseintäkter	0	2 746
	22 145	35 412

Not 4 Reparationer fastighet

	2025	2024
Bostäder	0	24 209
VA och sanitet	189 674	15 473
Ventilation	0	61 188
El	0	3 415
Fasader och fönster	9 773	7 369
Mark och trädgård	7 276	340
Utgifter för materialförbrukning	12 072	12 900
	218 795	124 894

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	44 523	36 356
Uppvärmning	267 013	280 162
Vatten och avlopp	170 062	132 530
Sophämtning och återvinning	136 607	138 704
	618 205	587 752

Not 6 Övriga fastighetskostnader

	2025	2024
Besiktning och service	7 218	13 277
Övriga köpta tjänster	0	9 994
Försäkringar	54 651	52 499
Kabel-TV	97 400	92 435
Fastighetsbeskattning	82 012	66 000
	241 281	234 205

Not 7 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	49 317	39 400
Revisionsarvoden	30 000	20 625
Konsultkostnader	6 902	5 774
Föreningsavgifter	4 970	5 104
Administrativa kostnader	10 209	15 857
	101 398	86 760

Not 8 Styrelsearvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	61 500	61 500
Sociala kostnader	19 323	19 319
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	80 823	80 819

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 038 000	46 038 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 038 000	46 038 000
Ingående avskrivningar	-5 438 610	-4 957 002
Årets avskrivningar	-481 491	-481 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 920 101	-5 438 610
Utgående redovisat värde	40 117 899	40 599 390
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	11 905 000
	45 200 000	45 905 000
Bokfört värde byggnader	31 617 899	32 099 390
Bokfört värde mark	8 500 000	8 500 000
	40 117 899	40 599 390

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 138 000	20 138 000
	20 138 000	20 138 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 528	198 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 528	198 528
Ingående avskrivningar	-50 907	-32 451
Årets avskrivningar	-18 453	-18 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 360	-50 907
Utgående redovisat värde	129 168	147 621

Not 12 Fastighetslån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek				5 630 750
Swedbank Hypotek	2,02	2026-06-17	6 700 000	6 700 000
Swedbank Hypotek				6 738 000
Nordea Hypotek	2,79	2027-02-17	5 576 500	
Nordea Hypotek	2,28	2026-03-30	6 700 500	
			18 977 000	19 068 750
Kortfristig del av långfristig skuld			13 450 500	6 805 000
Amortering efter år 5			18 477 000	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	39 645	25 921
Förutbetalda avgifter/hyror	135 015	524 684
Fjärrvärme	30 875	33 463
Vatten och avlopp	44 521	34 647
Avfallshantering/återvinning	5 411	0
Revisionsarvode	12 500	20 000
Övriga upplupna kostnader	5 216	4 048
	273 183	642 763

Årsredovisningens innehåll har godkänts den 27 maj 2026

Underskriven i Alingsås den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Mulec
Ordförande

Fredrik Johansson

Madeleine Canderudh

Joakim Hadders

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Grankullen, org.nr 769621-8499.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Grankullen 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 annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Grankullen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Revisionsberättelse, Bostadsrättsföreningen BoKlok Grankullen, org. nr 769621-8499, 2025

1(2)

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Anmärkningar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningen inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 19 maj 2025.

Bostadsrättsföreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor

Verifikation 1/2

Dokument

Brf BoKlok Grankullen 2025 årsredovisning inkl revisionsberättelse.pdf

16 sidor

Skapat: 2026-05-28 14:40 av Fenomen-AL Ekonomi & Förvaltning AB

Signerat av samtliga: 2026-05-29 16:57

Originaldokumentets kontrollsumma:

1409C4BB98497C53AE06520B0CACE3296F0E2DB0DA863DC08C8ECB18811D17AD

Signeringar



Madeleine Jill Helena Canderudh

Personnummer: 841001-5567

E-post: kanderud@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Madeleine Jill Helena Canderudh"

Signerat: 2026-05-29 08:25

BankID referensnummer: 019e7268-6b91-7f91-b286-d0bd6db584ae



Linda Marie Dunsjö

Personnummer: 950520-9644

E-post: marie.dunsjo@azets.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Linda Marie Dunsjö"

Signerat: 2026-05-29 16:57

BankID referensnummer: 019e743d-68b2-7e6c-9b8e-1b35bf91aa6b



FREDRIK JOHANSSON

Personnummer: 800901-5630

E-post: fredrik.johansson.3@icloud.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "FREDRIK JOHANSSON"

Signerat: 2026-05-29 08:44

BankID referensnummer: 019e727a-7e46-783d-9f50-6e14ab45b29b



Verifikation 2/2



JOAKIM NILSSON HADDERS

Personnummer: 630625-5230

E-post: j.hadders@telia.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "JOAKIM NILSSON HADDERS"

Signerat: 2026-05-29 14:51

BankID referensnummer: 019e73c9-a440-70f6-8f6b-f2df52d8b184



Anders Mattias Mulec

Personnummer: 760624-5533

E-post: andersmulec@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Anders Mattias Mulec"

Signerat: 2026-05-28 16:55

BankID referensnummer: 019e6f15-8c34-7bef-8efa-e863105d0686

