

# Årsredovisning

för

## Brf Boklok Skogsrådet

769626-7132

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3   |
| Resultaträkning        | 4     |
| Balansräkning          | 5-6   |
| Kassaflödesanalys      | 7     |
| Noter                  | 8-10  |
| Revisionsberättelse    | 11-12 |

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Älvängen.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Ale Utby 20:2 i Ale kommun. På tomten har år 2014 uppförts 6 st bostadshus med 30 st lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 2.146 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

#### **Fastighetens tekniska status**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan, med 100.000 kr.

#### **Större arbeten utförda under året:**

Under året har inga större arbeten utförts. Föreningen har tecknat avtal med Clim8 för ventilationsservice. För att möta ökade kostnader har styrelsen tagit beslut om en avgiftshöjning med 7 % från 2025-02-01.

#### **Förvaltning**

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Skötseln utförs av de boende. Nytt avtal avseende fastighetsförvaltning (ekonomisk) har upprättats med SBC med start 2026-01-01.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2021-11-23.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituering har varit:

|                   |           |            |
|-------------------|-----------|------------|
| Jessika Loftbring | Ledamot   | Ordförande |
| Cecilia Karlsson  | Ledamot   |            |
| Johan Johansson   | Ledamot   |            |
| Jannie Nettum     | Ledamot   |            |
| Isabelle Ingvar   | Suppleant |            |

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via ordföranden.

### Revisor

Henning Ankarudd

### Revisorsuppleant

Annika Oswald

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift i kr per bostadsyta     | 770   | 719   | 673   | 673   |
| Resultat efter finansiella poster | 111   | -17   | 81    | 347   |
| Soliditet (%)                     | 61,6  | 61,3  | 61,9  | 61,7  |
| Skuldränta (%)                    | 3,3   | 2,7   | 2,0   | 1,5   |
| Skuldsättning i kr per kvm        | 9 325 | 9 432 | 9 539 | 9 646 |
| Sparande kr per kvm               | 170   | 167   | 148   | 0     |
| Räntekänslighet (%)               | 12    | 13    | 14    | 0     |
| Energikostnad kr per kvm          | 180   | 165   | 150   | 0     |

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 30 840 000            | 0                           | 1 735 577              | -16 611           | 32 558 966        |
| Fondavsättning                             |                       | 100 000                     | -100 000               |                   | 0                 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                             | -16 611                | 16 611            | 0                 |
| Årets resultat                             |                       |                             |                        | 111 069           | 111 069           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>30 840 000</b>     | <b>100 000</b>              | <b>1 618 966</b>       | <b>111 069</b>    | <b>32 670 035</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 618 966        |
| årets vinst      | 111 069          |
|                  | <b>1 730 035</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 730 035        |
|                        | <b>1 730 035</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 704 328                         | 1 610 413                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |            | <b>1 704 328</b>                  | <b>1 610 413</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -672 504                          | -878 408                          |
| Personalkostnader                                                           |            | -15 556                           | -15 647                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -254 110                          | -242 339                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-942 170</b>                   | <b>-1 136 394</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>762 158</b>                    | <b>474 019</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 24 385                            | 67 453                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -675 474                          | -558 083                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-651 089</b>                   | <b>-490 630</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>111 069</b>                    | <b>-16 611</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>111 069</b>                    | <b>-16 611</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>111 069</b>                    | <b>-16 611</b>                    |

| Balansräkning                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4   | 50 957 942        | 51 164 080        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 5   | 356 058           | 404 030           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>51 314 000</b> | <b>51 568 110</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>51 314 000</b> | <b>51 568 110</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 15 040            | 0                 |
| Övriga fordringar                              |     | 138 741           | 1                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 0                 | 5 070             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>153 781</b>    | <b>5 071</b>      |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 1 532 909         | 1 540 426         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 532 909</b>  | <b>1 540 426</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 686 690</b>  | <b>1 545 497</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>53 000 690</b> | <b>53 113 607</b> |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                   |                   |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 30 840 000        | 30 840 000        |
| Underhållsfond                               |     | 100 000           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>30 940 000</b> | <b>30 840 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 1 618 966         | 1 735 577         |
| Årets resultat                               |     | 111 069           | -16 611           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 730 035</b>  | <b>1 718 966</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>32 670 035</b> | <b>32 558 966</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6   | 20 011 488        | 20 241 488        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>20 011 488</b> | <b>20 241 488</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 10 544            | 73 420            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 308 623           | 239 733           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>319 167</b>    | <b>313 153</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>53 000 690</b> | <b>53 113 607</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat                                     | 762 158  | 474 019  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 254 110  | 242 339  |
| Erhållen ränta                                      | 24 385   | 67 453   |
| Erlagd ränta                                        | -654 579 | -530 420 |
| Betald inkomstskatt                                 | -2       | 0        |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

386 072 253 391

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |          |         |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Förändring av kundfordringar          | -15 040  | 0       |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -133 668 | -5 070  |
| Förändring av leverantörsskulder      | -62 876  | 21 157  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 47 994   | -10 010 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

222 482 259 468

### Finansieringsverksamheten

|                |          |          |
|----------------|----------|----------|
| Amortering lån | -230 000 | -230 000 |
|----------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-230 000 -230 000

### Årets kassaflöde

-7 518 29 468

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 540 426 | 2 792 570 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

1 532 908 2 822 038

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Byggnader             | 100 år |
| Laddboxar, fläktmotor | 10 år  |

### Not Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 22 101 000        | 22 101 000        |
|                      | <b>22 101 000</b> | <b>22 101 000</b> |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                  | 2025             | 2024             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder             | 1 652 317        | 1 544 221        |
| Hyror parkeringsplatser          | 13 591           | 15 692           |
| Rörlig ersättning elbilsladdning | 38 420           | 50 500           |
|                                  | <b>1 704 328</b> | <b>1 610 413</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Värme                            | 198 315        | 167 945        |
| Vatten och avlopp                | 122 942        | 121 286        |
| Städning och renhållning         | 33 540         | 33 609         |
| Fastighetsförsäkringspremier     | 38 752         | 37 883         |
| El för drift                     | 66 117         | 66 365         |
| Förbrukningsinventarier          | 0              | 358            |
| Reparation och underhåll         | 14 248         | 17 914         |
| Filterbyte                       | 0              | 133 388        |
| Utemiljö                         | 0              | 845            |
| Kostnader för bevakning och larm | 0              | 2 974          |
| Styrelsearvoden                  | 49 710         | 50 000         |
| Ersättningar till revisor        | 5 000          | 5 000          |
| Övriga föreningskostnader        | 40 095         | 140 415        |
| Redovisningstjänster             | 68 746         | 67 022         |
| Förvaltning teknisk              | 24 993         | 24 758         |
| Bankkostnader                    | 4 975          | 3 576          |
| Bostadsrätterna                  | 5 070          | 5 070          |
|                                  | <b>672 503</b> | <b>878 408</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 53 202 463        | 53 202 463        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>53 202 463</b> | <b>53 202 463</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 038 383        | -1 832 245        |
| Årets avskrivningar                             | -206 138          | -206 138          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 244 521</b> | <b>-2 038 383</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>50 957 942</b> | <b>51 164 080</b> |
| Bokfört värde mark                              | 33 848 064        | 33 848 064        |
|                                                 | <b>33 848 064</b> | <b>33 848 064</b> |

#### Not 5 Inventarier och verktyg

|                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 479 719         | 338 469        |
| Inköp                                           |                 | 141 250        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>479 719</b>  | <b>479 719</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -75 689         | -39 488        |
| Årets avskrivningar                             | -47 972         | -36 201        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-123 661</b> | <b>-75 689</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>356 058</b>  | <b>404 030</b> |

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken 037347                 | 2,85           | 2026-01-30                | 7 540 000                | 7 620 000                |
| Handelsbanken 827839                 | 3,72           | 2027-01-30                | 7 000 000                | 7 000 000                |
| Handelsbanken 924148                 | 3,78           | 2026-01-30                | 5 471 488                | 5 621 488                |
|                                      |                |                           | <b>20 011 488</b>        | <b>20 241 488</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 13 011 488               | 7 770 000                |

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 230.000 kr amorterats.

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader       | 125 055           | 104 159           |
| Avgifter januari     | 138 738           | 110 198           |
| Solör värme november | 17 901            | 20 812            |
| Solör värme december | 26 929            | 4 564             |
|                      | <b>308 623</b>    | <b>239 733</b>    |

Älvängen



Jessica Loftbring  
Ordförande



Johan Johansson  
Ledamot



Cecilia Karlsson  
Ledamot



Jannie Nettum  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats



Henning Ankarudd  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Boklok Skogsrået, 769626-7132**

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Skogsrået för räkenskapsåret 2025.

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Skogsrået för räkenskapsåret 2025.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

~~Surte 2026~~

Stoppande 2026-04-13



Henning Ankarudd  
Revisor