

# Årsredovisning

Brf BoKlok Sjökaptenen  
769628-6678



Styrelsen för Brf BoKlok Sjökaptenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Bärstad 1:172 Hammarö kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 34 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

2 st 2 rum och kök  
16 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 508 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015. Värdeår 2015.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2018, sträcker sig till och med år 2057.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| Lennart Ericsson | Ledamot   | Ordförande |
| Gunnar Nilsson   | Ledamot   |            |
| Eva Granander    | Ledamot   |            |
| Jimmy Barthelson | Ledamot   |            |
| Elin Gustavsson  | Suppleant |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 64 350 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### **Revisorer**

Peter Rosengren

Ordinarie

#### **Valberedning**

Thomas Granander

Sammanställande

Marina Blomqvist

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-11.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har inget att rapportera.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen gör i år en förlust på ca. 297 tkr pga. ett högt avskrivningsbelopp. Föreningen har trots årets förlust en betryggande soliditet och likviditet och styrelsen bedömer inte att det för närvarande får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna var oförändrade under 2025, genomsnittlig årsavgift är 821 kr per m<sup>2</sup>. Ingen avgiftshöjning finns planerad.

#### **Fastighetsavgift**

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i femton år efter fastställt värdeår 2015 (2016-2030).

#### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 196       | 2 080       | 1 987       | 1 952       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -301        | -732        | -389        | -23         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 821         | 780         | 744         | 729         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 93,0        | 93,5        | 91,7        | 93,6        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 10 175      | 10 271      | 10 367      | 10 476      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 10 175      | 10 271      | 10 367      | 10 476      |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,4        | 13,2        | 13,9        | 14,4        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 202         | 7           | 209         | 291         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 207         | 192         | 185         | 163         |
| Balansomslutning                                        | 64 942      | 65 731      | 66 442      | 67 156      |
| Soliditet (%)                                           | 59,9        | 59,7        | 60,1        | 60,1        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b>                | <b>39 550 000</b>    | <b>480 589</b>              | <b>-71 663</b>         | <b>-731 906</b>   | <b>39 227 020</b> |
| Disposition av föregående års resultat        |                      |                             | -731 906               | 731 906           | 0                 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna |                      | 75 240                      | -75 240                |                   | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -300 946          | -300 946          |
| <b>Eget kapital 2025-12-31</b>                | <b>39 550 000</b>    | <b>555 829</b>              | <b>-878 809</b>        | <b>-300 946</b>   | <b>38 926 074</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                               | -878 809          |
| Årets resultat                                    | -300 946          |
| <b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-1 179 755</b> |

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras | 200 000           |
| Att i ny räkning överföres                               | -1 379 755        |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>                        | <b>-1 179 755</b> |

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

|                                                  | Not  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2    | 2 196 753                 | 2 080 502                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |      | 17 258                    | 14 230                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |      | <b>2 214 011</b>          | <b>2 094 732</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |      |                           |                           |
| Drifts- och underhållskostnader                  | 3    | -998 213                  | -976 376                  |
| Övriga externa kostnader                         | 4    | -112 207                  | -100 558                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 5    | -86 524                   | -79 603                   |
| Avskrivningar                                    | 6, 7 | -658 283                  | -666 603                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |      | <b>-1 855 227</b>         | <b>-1 823 140</b>         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |      | <b>358 784</b>            | <b>271 592</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 51 329                    | 31 459                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -711 059                  | -1 034 957                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <b>-659 730</b>           | <b>-1 003 498</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>-300 946</b>           | <b>-731 906</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>-300 946</b>           | <b>-731 906</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 61 394 000 | 61 970 600 |
| Installationer                               | 7   | 247 610    | 404 181    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 61 641 610 | 62 374 781 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 61 641 610 | 62 374 781 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 1 176      | 900        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 45 328     | 48 971     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 102 533    | 104 038    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 149 037    | 153 909    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Bank                                         |     | 3 151 315  | 3 202 675  |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 151 315  | 3 202 675  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 3 300 352  | 3 356 584  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 64 941 962 | 65 731 365 |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 39 550 000 | 39 550 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 555 829    | 480 589    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 40 105 829 | 40 030 589 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -878 809   | -71 663    |
| Årets resultat                               |     | -300 946   | -731 906   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 179 755 | -803 569   |
| Summa eget kapital                           |     | 38 926 074 | 39 227 020 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 25 280 000 | 0          |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 25 280 000 | 0          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 240 000    | 25 760 000 |
| Leverantörsskulder                           |     | 114 932    | 136 101    |
| Övriga skulder                               |     | 2 628      | 864        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 378 328    | 607 380    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 735 888    | 26 504 345 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 64 941 962 | 65 731 365 |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | -300 946                  | -731 906                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 658 283                   | 666 603                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>357 337</b>            | <b>-65 303</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 4 872                     | -10 337                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -21 169                   | 64 409                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -227 287                  | 196 974                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>113 753</b>            | <b>185 743</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -149 875                  |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 74 887                    | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>74 887</b>             | <b>-149 875</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering                                                                        |     | -240 000                  | -240 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-240 000</b>           | <b>-240 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-51 360</b>            | <b>-204 132</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 3 202 675                 | 3 406 808                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>3 151 315</b>          | <b>3 202 676</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 100 år och på inventarier 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

#### Anställda

Föreningen har inga anställda.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

#### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter  | 2 059 025        | 1 955 702        |
| Bilplatser   | 137 730          | 124 800          |
| <b>Summa</b> | <b>2 196 755</b> | <b>2 080 502</b> |

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, bolag | 26 660         | 56 227         |
| Reparation och underhåll | 149 225        | 82 336         |
| El och värme             | 223 416        | 225 354        |
| Vatten och avlopp        | 295 575        | 255 814        |
| Renhållning              | 56 651         | 51 676         |
| Snöröjning               | 27 526         | 69 677         |
| Fastighetsförsäkring     | 60 422         | 57 979         |
| TV, bredband             | 145 490        | 148 660        |
| Trädgårdskostnader       | 1 158          | 4 003          |
| Övriga driftskostnader   | 12 090         | 24 649         |
| <b>Summa</b>             | <b>998 213</b> | <b>976 375</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                           | 2025           | 2024           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode (extern)  | 11 750         | 11 125         |
| Förvaltningskostnader     | 63 760         | 61 644         |
| Övriga föreningskostnader | 36 697         | 27 789         |
| <b>Summa</b>              | <b>112 207</b> | <b>100 558</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 64 350        | 60 255        |
| Bilersättning    | 1 132         | 2 050         |
| Lön              | 5 600         | 2 000         |
| Sociala avgifter | 15 442        | 15 298        |
| <b>Summa</b>     | <b>86 524</b> | <b>79 603</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 67 160 000        | 67 160 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>67 160 000</b> | <b>67 160 000</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -5 189 400        | -4 612 800        |
| Årets avskrivningar                             | -576 600          | -576 600          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 766 000</b> | <b>-5 189 400</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>61 394 000</b> | <b>61 970 600</b> |
| <b>Taxeringsvärde Bärstad 1:172</b>             |                   |                   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 30 354 000        | 27 919 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 4 072 000         | 3 135 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>34 426 000</b> | <b>31 054 000</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            |                   |                   |
| Bokfört värde byggnader                         | 51 894 000        | 52 470 600        |
| Bokfört värde mark                              | 9 500 000         | 9 500 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>61 394 000</b> | <b>61 970 600</b> |

## Not 7 Installationer

|                                                 | 2025            | 2024            |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 900 030         | 750 155         |
| Inköp                                           | 0               | 149 875         |
| Bidrag NVV                                      | -74 887         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>825 143</b>  | <b>900 030</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -495 849        | -405 846        |
| Årets avskrivningar                             | -81 683         | -90 003         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-577 532</b> | <b>-495 849</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>247 611</b>  | <b>404 181</b>  |

Investeringen minskad med det bidrag från Naturvårdsverket som kom 2025. Minskar därmed också avskrivningsbeloppet med motsvarande.

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 49 581         | 50 506         |
| Fastighetsskötsel               | 0              | 6 616          |
| TV och bredband                 | 30 016         | 29 851         |
| Ekonomisk förvaltning           | 17 576         | 17 065         |
| Upplupen intäktsränta           | 5 360          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>102 533</b> | <b>104 038</b> |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Amorteringar<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2025-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                                     | 2,66           | 2027-11-17                   | 0                          | 9 220 000                |
| Nordea Hypotek AB                                     | 2,66           | 2027-11-17                   | 100 000                    | 8 650 000                |
| Nordea Hypotek AB                                     | 2,91           | 2028-12-20                   | 140 000                    | 7 650 000                |
| <b>Totalt</b>                                         |                |                              | <b>240 000</b>             | <b>25 520 000</b>        |
| Avgår kortfristig del                                 |                |                              |                            | -240 000                 |
| <b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                |                              |                            | <b>25 280 000</b>        |

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 24 320 000 kr om fem år.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor                                         | 61 064         | 73 170         |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror                  | 181 148        | 160 063        |
| Invstering (laddare)                                    | 0              | 149 875        |
| El                                                      | 25 838         | 36 158         |
| Renhållning                                             | 14 279         | 14 240         |
| Upplupna styrelse- och revisionsarvoden inkl. soc. avg. | 11 000         | 87 975         |
| Avräkning BoKlok Housing AB                             | 84 879         | 84 879         |
| Övrigt                                                  | 120            | 1 020          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>378 328</b> | <b>607 380</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 660 000        | 27 660 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>27 660 000</b> | <b>27 660 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-02-11

Hammarö

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lennart Ericsson  
Ordförande

Eva Granander  
Ledamot

Gunnar Nilsson  
Ledamot

Jimmy Barthelson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2026



Brf BoKlok Sjökaptenen för 20250101-20251231.pdf

(1533877 byte)  
SHA-512: 645a4174883da314b946b3f292b1acf32fe1a  
14dc77ac82188d3ae59dd73906e89f29810e71b4c12740  
b063471d0ebdc30068a8c4562ce02bdc315e225d0f1a3

## Underskrifter

2026-02-16 11:20:07 (CET)



**Eva Granander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-16 14:08:03 (CET)



**Gunnar Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-16 20:07:14 (CET)



**Jimmy Lars Henrik Barthelson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-16 09:37:37 (CET)



**Lennart Ericsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-17 07:14:36 (CET)



**Karl Åke Peter Rosengren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f744ac0a0f13b7da3a2d29b2bd81cb832e01a17092797d944363ff1a3279a0d3f730359541814440511ae6c379d482fe945d426e831fabcd80805fc4d4beab95



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjökaptenen, org. nr 769628–6678

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 på 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 på 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. 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, 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 Sjökap-  
tenen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är obe-  
roende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner be-  
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-  
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-  
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-  
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-  
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av  
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-  
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-  
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-  
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-  
eras på ett tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt ut-  
talande 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 försum-  
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,  
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-  
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-  
ningslagen eller stadgama.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-  
ningens 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 ersätt-  
ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner  
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-  
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder  
jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-  
ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-  
slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig  
främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-  
ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning  
med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-  
rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden  
som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-  
ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-  
nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder  
och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-  
svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-  
kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölnbacka dagen för min elektroniska underskrift-

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2026



RB Bostadsrättsföreningen BoKlok

Sjökaptenen.pdf

(158636 byte)

SHA-512: 06f87777fb3a0564320c94e122ed02e77bbfd  
fe335776c4216d421a35e675dcade42e02daa1aa531615  
884727ca75044609ea120e9b2e975801d894553143211

## Underskrifter

2026-02-17 07:15:41 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d86b3081ef5e17dfd100d33d1a67c6cb78c7e77fc27e6c2787c46e32391484f5514d6a517599b2c3bb4f1899cde8d71115802dd3a16587d7fa5c0f05a73897a



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.