

Årsredovisning

BRF Boklok
Bergslyckan
Org nr: 769635-7420

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Bergslyckan
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-17. Inflyttning skedde våren 2019.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 076 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 146 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fibblan 1. På fastigheterna finns 3 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018/19. Fastigheternas adress är Mullbergsvägen 23, 25, 27, 931 37 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	4
2 rum och kök	12
3 rum och kök	12
4 rum och kök	8



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	18	carportar
Antal p-platser	14	motorvärmplatser
Antal p-platser	2	större mv-platser
Antal p-platser	4	besöksplatser
Total tomtarea		8 777 m ²
Total bostadsarea		2 328 m ²
Årets taxeringsvärde		46 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		41 834 000 kr

Fr o m 2019-05-01 har Riksbyggen biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 190 tkr och planerat underhåll för 20 tkr.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 151 000 kr. Underhållsplanen uppdaterades oktober 2025.

Utfört underhåll

Installationer utbyggnad internet	2025
Installationer OVK	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Winter	Ordförande	2026
Stina Lidström	Sekreterare	2026
Erica Johansson	Vice ordförande	2026
Tommy Ung	Ledamot	2026
Marita Lindgren	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Lindström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Robert Johansson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Det innebär att byggnaden delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Vid utbyte aktiveras den nya komponenten och den gamla tas bort ur balansräkningen. Underhållsplanen har därmed justerats och framtida komponentutbyten kommer att skrivas av i stället för att påverka underhållsfonden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång är alla lägenheter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 184	2 065	1 928	1 757	1 742
Rörelsens intäkter	2 315	2 068	1 928	1 757	1 743
Resultat efter finansiella poster*	-930	-619	-460	-312	-276
Årets resultat	-930	-619	-460	-312	-276
Resultat exkl avskrivningar	146	119	277	425	447
Balansomslutning	78 909	79 864	80 706	81 336	82 188
Årets kassaflöde	106	-111	82	-143	348
Soliditet %*	67	68	68	68	68
Likviditet %	139	163	175	5	106
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	88	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	832	782	727	668	661
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	315	283	265	300
Energikostnad kr/kvm*	161	147	139	135	151
Underhållsfond kr/kvm	368	311	246	195	142
Reservering till underhållsfond kr/kvm	65	65	65	55	55
Sparande kr/kvm*	71	51	132	185	192
Ränta kr/kvm	378	388	321	175	156
Skuldsättning kr/kvm*	10 833	10 919	11 005	11 091	11 198
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 833	10 919	11 005	11 091	11 198
Räntekänslighet %*	13,0	14,0	15,1	16,6	16,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat 2025 ligger i linje med den ekonomiska planen med reservation för högre räntekostnader. I nybyggda föreningar beräknas resultatet ofta vara negativt under de första åren. Det negativa resultatet beror främst på att avskrivningar och räntekostnader är höga. Föreningen har möjlighet att i kommande budgetarbete för 2027 planera för att korrigera sina intäkter genom avgiftshöjningar så att framtida betalningsförmåga kan säkras.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 140 000	0	0	724 570	-2 112 267	-618 658
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-618 658	618 658
Reservering underhållsfond				151 000	-151 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-19 995	19 995	
Årets resultat						-929 734
Vid årets slut	56 140 000	0	0	855 575	-2 861 930	-929 734

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 730 925
Årets resultat	-929 734
Årets fondreservering enligt stadgarna	-151 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 995

Summa **-3 791 663**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 791 663**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 184 014	2 064 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 240	3 045
Summa		2 315 254	2 067 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–939 458	–690 305
Övriga externa kostnader	Not 5	–306 924	–328 089
Personalkostnader	Not 6	–44 995	–44 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–1 076 022	–737 218
Summa rörelsekostnader		–2 367 399	–1 799 831
Rörelseresultat		–52 146	268 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 834	16 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–880 422	–902 953
Summa finansiella poster		–877 588	–886 771
Resultat efter finansiella poster		–929 734	–618 658
Årets resultat		–929 734	–618 658



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	77 720 780	78 782 077
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	235 600	250 325
Summa materiella anläggningstillgångar		77 956 380	79 032 402
Summa anläggningstillgångar		77 956 380	79 032 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	19 194	18 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 781	89 595
Summa kortfristiga fordringar		122 975	108 546
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	829 167	723 488
Summa kassa och bank		829 167	723 488
Summa omsättningstillgångar		952 142	832 034
Summa tillgångar		78 908 523	79 864 437



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	56 140 000	56 140 000
Fond för yttre underhåll	855 575	724 570
Summa bundet eget kapital	56 995 575	56 864 570
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 861 930	-2 112 267
Årets resultat	-929 734	-618 658
Summa fritt eget kapital	-3 791 663	-2 730 925
Summa eget kapital	53 203 911	54 133 645
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 019 000
Summa långfristiga skulder	25 019 000	15 519 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000
Leverantörsskulder	Not 16	179 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	306 331
Summa kortfristiga skulder	685 611	10 211 792
Summa eget kapital och skulder	78 908 523	79 864 437



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-52 146	268 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 076 022	737 218
	1 023 877	1 005 332
Erhållen ränta	2 834	16 182
Erlagd ränta	-883 181	-903 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 530	117 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 429	-6 876
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	176 578	-22 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 679	88 557
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	105 679	-111 443
Likvida medel vid årets början	723 488	834 931
Likvida medel vid årets slut	829 167	723 488
Kassa och Bank BR	829 167	723 488



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrepertier	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	60
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	25
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad värmesystem	Linjär	80
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 808 256	1 689 936
Hyror, p-platser	226 800	226 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 550	-16 200
Elavgifter	16 623	19 455
Kabel-tv-avgifter	129 600	129 600
Övriga ersättningar	19 285	15 311
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Summa nettoomsättning	2 184 014	2 064 899

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	131 240	3 045
Summa övriga rörelseintäkter	131 240	3 045

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-19 995	0
Reparationer	-189 945	-61 088
Försäkringspremier	-42 911	-40 725
Kabel- och digital-TV	-110 455	-106 405
Serviceavtal	-11 248	-9 185
Obligatoriska besiktningar	0	-10 639
Bevakningskostnader	0	-3 611
Snö- och halkbekämpning	-42 895	-34 023
Statuskontroll	-2 938	-2 875
Förbrukningsinventarier	-47 935	-1 999
Fordons- och maskinkostnader	-1 736	0
Vatten	-220 674	-176 620
Fastighetsel	-70 283	-77 875
Uppvärmning	-83 274	-87 664
Sophantering och återvinning	-90 948	-77 596
Förvaltningsarvode drift	-4 222	0
Summa driftskostnader	-939 458	-690 305



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-226 622	-184 274
Hyra inventarier & verktyg	-21 846	-43 691
IT-kostnader	-5 233	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-37 850
Övriga försäljningskostnader	-5 292	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 147	-9 908
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 938	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-74	0
Konsultarvoden	-4 379	-43 270
Bankkostnader	-2 893	-2 868
Övriga externa kostnader	0	-6 228
Summa övriga externa kostnader	-306 924	-328 089

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-34 200	-34 200
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-9 295	-10 019
Summa personalkostnader	-44 995	-44 219

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnadskomponenter	-1 051 614	0
Avskrivning Markanläggningar	-9 683	-9 683
Avskrivning Installationer	-14 725	-14 725
Avskrivning Byggnader	0	-712 810
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 076 022	-737 218

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 597	15 805
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
Övriga ränteintäkter	218	377
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 834	16 182



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-880 422	-902 953
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-880 422	-902 953

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 281 000	71 281 000
Mark	11 363 000	11 363 000
Markanläggning	163 315	163 315
	82 807 315	82 807 315
Omklassificering anskaffningsvärden		
Omklassificering från byggnader till byggnadskomponenter	-71 281 000	0
Omklassificering till byggnadskomponenter från byggnader	71 281 000	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 807 315	82 807 315

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 979 856	-3 267 046
Markanläggningar	-45 382	-35 698
	-4 025 237	-3 302 744

Omklassificering ackumulerade avskrivningar enligt plan

Omklassificering från byggnader till byggnadskomponenter	3 979 856	0
Omklassificering till byggnadskomponenter från byggnader	-3 979 856	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnadskomponenter	-1 051 614	0
Årets avskrivning markanläggningar	-9 683	-9 684
Årets avskrivning byggnader	0	-712 810
	-1 061 297	-722 494

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 086 535	-4 025 238
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnadskomponenter	66 249 530	0
Mark	11 363 000	11 363 000
Markanläggningar	108 250	117 933
Byggnader	0	67 301 144



Taxeringsvärden

Bostäder	46 000 000	41 834 000
Totalt taxeringsvärde	46 000 000	41 834 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>4 834 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	294 500	294 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	294 500	294 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-44 175	-29 450
	-44 175	-29 450
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 725	-14 725
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-58 900	-44 175
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 900	-44 175
Restvärde enligt plan vid årets slut	235 600	250 325
Varav		
Installationer	235 600	250 325

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 169	18 869
Momsfordringar	25	82
Summa övriga fordringar	19 194	18 951

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 860	55 490
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 407	910
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 614	27 614
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 901	1 941
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 641
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 781	89 595



Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	429 625	427 028
Transaktionskonto	399 542	296 460
Summa kassa och bank	829 167	723 488

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 219 000	25 419 000
Nästa års låneomsättningar	0	−9 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−200 000	−200 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 019 000	15 519 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,62%	2027-06-01	9 700 000,00	0,00	0,00	9 700 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-04-30	7 859 500,00	0,00	100 000,00	7 759 500,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2031-04-30	7 859 500,00	0,00	100 000,00	7 759 500,00
Summa			25 419 000,00	0,00	200 000,00	25 219 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	144 539	38 165
Ej reskontraförda leverantörsskulder	34 742	1 556
Summa leverantörsskulder	179 281	39 721

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	72 132	74 891
Upplupna elkostnader	9 623	9 580
Upplupna värmekostnader	9 871	11 309
Upplupna revisionsarvoden	25 000	26 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 705	150 290
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 331	272 071

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	26 570 000	26 570 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



Styrelsens underskrifter på datum enligt digital signering

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Ulf Winter,

Stina Lidström,

Erica Johansson,

Marita Lindgren,

Tommy Ung,

Vår Revisionsberättelse har lämnats på datum enligt digital signering

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Boklok Bergslyckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Bergslyckan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557574073191

Document

Årsredovisning 2025 FF 305275

Main document

25 pages

Initiated on 2026-03-30 08:46:05 CEST (+0200) by André Söderlund (AS)

Finalised on 2026-03-31 12:00:54 CEST (+0200)

Initiator

André Söderlund (AS)

Riksbyggen

andre.soderlund@riksbyggen.se

Signatories

Ulf Winter (UW)

ID number 19581124-8615

ulfwinter@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Ulf Winter"
Signed 2026-03-30 08:49:26 CEST (+0200)

Erica Jonsson (EJ)

ID number 6912318521

mev.johansson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERICA JOHANSSON"
Signed 2026-03-30 09:53:56 CEST (+0200)

Stina Lidström (SL)

ID number 198005168540

stina.lidstrom@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "STINA LIDSTRÖM"
Signed 2026-03-30 18:09:15 CEST (+0200)

Marita Lindgren (ML1)

ID number 195804088507

marita.lindgren6666@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gun-Gerd Marita Lindgren"
Signed 2026-03-30 10:24:00 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574073191

Tommy Ung (TU)

ID number 5511077538

unghtommy@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tommy Erik Ung"

Signed 2026-03-30 09:37:40 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML2)

ID number 198906178580

mimmi.lindgren@brightab.se



The name returned by Swedish BankID was "Mimmi Josefin Lindgren"

Signed 2026-03-31 12:00:54 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

