



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Torns By i Trelleborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet 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 Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torns By 1	2006	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 890 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 890 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Bladh	Ordförande
Ann Cöster	Styrelseledamot
Emelie Folkstrand	Styrelseledamot
Fredrik Michael Ahlberg	Styrelseledamot
Ylva Ekstrand	Styrelseledamot
Ruth Elisabet Marianne Trulsson	Suppleant

Valberedning

Bodil Kvist
Linnéa Sjögren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017	●	Målning av fastigheter
2018	●	Målning av fastigheter
2019	●	Fortsatt målning av fastigheter
2020	●	Spolning av dagvatten avlopp
2021-2022	●	Målning förråds och entrédörrar
2025	●	Byte av balkonger

Planerade underhåll

2026	●	Byte av trapppräcken
------	---	----------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Teknisk förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Torns By och Stavstensudde, med en andel på 71%.
Samfälligheten förvaltar 16,39 %. Samfälligheterna förvaltar skötsel av gemensamma ytor inom området.

Övrig verksamhetsinformation

Försäkrad hos Anticimex.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5 %.

Övriga uppgifter

Byte av balkonger. Joäng beskärning av äppelträd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 202 124	2 088 229	2 012 342	2 012 751
Resultat efter fin. poster	-714 378	-110 763	-166 014	191 227
Soliditet (%)	46	47	47	47
Yttre fond	1 095 624	1 072 624	869 624	722 874
Taxeringsvärde	22 634 000	22 634 000	22 634 000	22 634 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 158	1 101	1 059	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	99,6	99,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 748	9 826	9 918	10 037
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 748	9 826	9 918	10 037
Sparande / kvm totalyta, kr	112	81	47	265
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	81	83	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	191	136	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	337	325	262	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	3,61	3,83	-
Räntekänslighet (%)	8,42	8,93	9,36	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 124 172 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar enligt K3 samt underhåll och renovering av balkongerna. Avgifterna kommer även att höjas med 5 % nästa år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 500 000	-	-	14 500 000
Fond, yttre underhåll	1 072 624	-	23 000	1 095 624
Balanserat resultat	1 204 420	-110 763	-23 000	1 070 657
Årets resultat	-110 763	110 763	-724 290	-724 290
Eget kapital	16 666 281	0	-724 290	15 941 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 093 657
Årets resultat	-724 290
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-23 000
Totalt	346 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	339 281
Balanseras i ny räkning	685 648

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 202 123	2 088 229
Övriga rörelseintäkter	3	52 562	0
Summa rörelseintäkter		2 254 685	2 088 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 536 181	-1 061 962
Övriga externa kostnader	9	-239 369	-132 232
Personalkostnader	10	-90 863	-107 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 360	-261 840
Summa rörelsekostnader		-2 463 773	-1 564 013
RÖRELSERESULTAT		-209 088	524 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 577	38 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-521 867	-673 371
Summa finansiella poster		-505 290	-634 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-714 378	-110 763
Skatt		-9 912	0
ÅRETS RESULTAT		-724 290	-110 763

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	32 903 095	33 500 455
Summa materiella anläggningstillgångar		32 903 095	33 500 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 903 095	33 500 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 511
Övriga fordringar	13	1 047 707	1 313 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 186	57 283
Summa kortfristiga fordringar		1 123 893	1 382 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		729 744	735 308
Summa kassa och bank		729 744	735 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 853 637	2 118 179
SUMMA TILLGÅNGAR		34 756 732	35 618 634

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 500 000	14 500 000
Fond för yttre underhåll		1 095 624	1 072 624
Summa bundet eget kapital		15 595 624	15 572 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 070 657	1 204 420
Årets resultat		-724 290	-110 763
Summa fritt eget kapital		346 367	1 093 657
SUMMA EGET KAPITAL		15 941 991	16 666 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 953 000	5 422 988
Summa långfristiga skulder		6 953 000	5 422 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 470 988	13 149 000
Leverantörsskulder		92 358	84 987
Skatteskulder		13 573	4 675
Övriga kortfristiga skulder		1 020	846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	283 802	289 857
Summa kortfristiga skulder		11 861 741	13 529 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 756 732	35 618 634

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-209 088	524 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	597 360	261 840
	388 272	786 056
Erhållen ränta	16 577	38 393
Erlagd ränta	-546 192	-692 012
Betald inkomstskatt	-9 912	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-151 255	132 436
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 944	-29 766
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 713	5 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-122 486	108 292
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-148 000	-173 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-148 000	-173 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-270 486	-64 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 040 918	2 105 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 770 432	2 040 918

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Torns By i Trelleborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,40 %
Yttertak	5,89 %
Fasader	5,89 %
Balkonger	6,79 %
Fönster	2,45 %
Stamledningar VA	2,39 %
Stamledningar Värme	1,40 %
Styr & övervakning	6,79 %
Ventilation	5,19 %
El	2,52 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 013 360	1 939 380
Bredband	50 400	50 400
El, moms	124 172	90 685
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 528	2 244
Överlåtelseavgift	4 336	1 433
Administrativ avgift	2 646	882
Andrahandsuthyrning	1 470	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 155	3 205
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	2 202 123	2 088 229

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	48 596	0
Återbäring försäkringsbolag	3 966	0
Summa	52 562	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 281	37 031
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 400	4 566
Besiktningar	-6 500	6 500
Myndighetstillsyn	8 693	5 970
Gårdkostnader	7 614	2 297
Sophantering	5 250	4 850
Serviceavtal	3 863	7 620
Förbrukningsmaterial	1 355	757
Summa	61 956	69 591

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	14 260
Dörrar och lås/porttele	0	1 663
Övriga gemensamma utrymmen	44 825	0
VVS	6 554	14 863
Elinstallationer	2 644	1 530
Vattenskada	66 955	10 684
Summa	120 978	43 000

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	86 156	0
Balkonger/altaner	253 125	0
Summa	339 281	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	143 754	152 886
Uppvärmning	389 467	361 276
Vatten	103 091	100 461
Sophämtning/renhållning	55 598	56 825
Summa	691 910	671 448

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 813	0
Skadedjursförsäkring	13 905	16 016
Självrisk	0	8 829
Bredband	68 400	57 000
Samfällighetsavgifter	147 218	147 178
Fastighetsskatt	51 720	48 900
Summa	322 056	277 923

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 401
Tele- och datakommunikation	718	1 121
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	16 063
Styrelseomkostnader	1 220	2 000
Föreningskostnader	17 008	6 747
Förvaltningsarvode enl avtal	122 396	81 057
Överlåtelsekostnad	2 058	6 092
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	43 000	0
Administration	6 619	4 552
Konsultkostnader	3 744	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	239 369	132 232

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 500	74 625
Löner till kollektivanst	0	11 350
Bilersättning skattefri	0	900
Arbetsgivaravgifter	17 363	21 104
Summa	90 863	107 979

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	521 230	673 033
Dröjsmålsränta	637	328
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	0	9
Summa	521 867	673 371

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 082 000	37 082 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 082 000	37 082 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 581 545	-3 319 705
Årets avskrivning	-597 360	-261 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 178 905	-3 581 545
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 903 095	33 500 455
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 440 000</i>	<i>6 440 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark	2 834 000	2 834 000
Summa	22 634 000	22 634 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 019	7 467
Transaktionskonto	240 636	402 403
Borgo räntekonto	800 052	903 207
Summa	1 047 707	1 313 077

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 195	5 070
Förutbet försäkr premier	45 949	40 813
Förutbet bredband	11 400	11 400
Upplupna intäkter	10 642	0
Summa	76 186	57 283

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-20	2,77 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-03-18	2,12 %	5 422 988	5 522 988
Nordea Hypotek AB	2027-03-17	3,08 %	7 001 000	7 049 000
Summa			18 423 988	18 571 988
Varav kortfristig del			11 470 988	13 149 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 683 988 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	219	214
Uppl kostn el	15 647	15 838
Uppl kostnad Värme	46 774	37 211
Uppl kostn räntor	40 289	64 614
Förutbet hyror/avgifter	180 873	171 980
Summa	283 802	289 857

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 685 000	22 685 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Trelleborg

Ann Cöster
Styrelseledamot

Emelie Folkstrand
Styrelseledamot

Fredrik Michael Ahlberg
Styrelseledamot

Göran Bladh
Ordförande

Ylva Ekstrand
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 11:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 14:13

DOCUMENT ID:

SJZZm036be

ENVELOPE ID:

SylZXRna-x-SJZZm036be

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Torns By i Trelleborg, 769614-4737 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

08fba9886eb0b19d67337aa585fc52086b21deaffe9ee3794d2e17040e86bae1d4b0278283d1a96edb5a7560b09ce02f142444c08808498d8f85271d8c55eb66

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMELIE FOLKSTRAND emelie.folkstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:08 27.04.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.160.129
2. YLVA EKSTRAND ylva.stavstensudde@telia.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 23:13 27.04.2026 23:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.129.71
3. GÖRAN BLADH goran.bladh@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:20 27.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.207
4. Fredrik Michael Ahlberg fredrik.udden@live.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 21:08 28.04.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.4.123
5. ANN CÖSTER ann.coester@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:48 29.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.140
6. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:19 29.04.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.92

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Torns By i Trelleborg, org.nr 769614-4737.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Torns By i Trelleborg för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Torns By i Trelleborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 11:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 14:13

DOCUMENT ID:

SJWZmR3T-x

ENVELOPE ID:

rylZQ0np-l-SJWZmR3T-x

DOCUMENT NAME:

RB Brf BoKlok Torns By i Trelleborg 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f189d4aa0c09aefab25759c3fe44cddf15114895e53b42c
786add6a2875e0229f967731c31e124a7f6627e3a0cadf
6491bdaa1f46cda47b051d037901a47b8df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	29.04.2026 11:18	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	29.04.2026 11:18	Low	IP: 208.56.29.92

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed