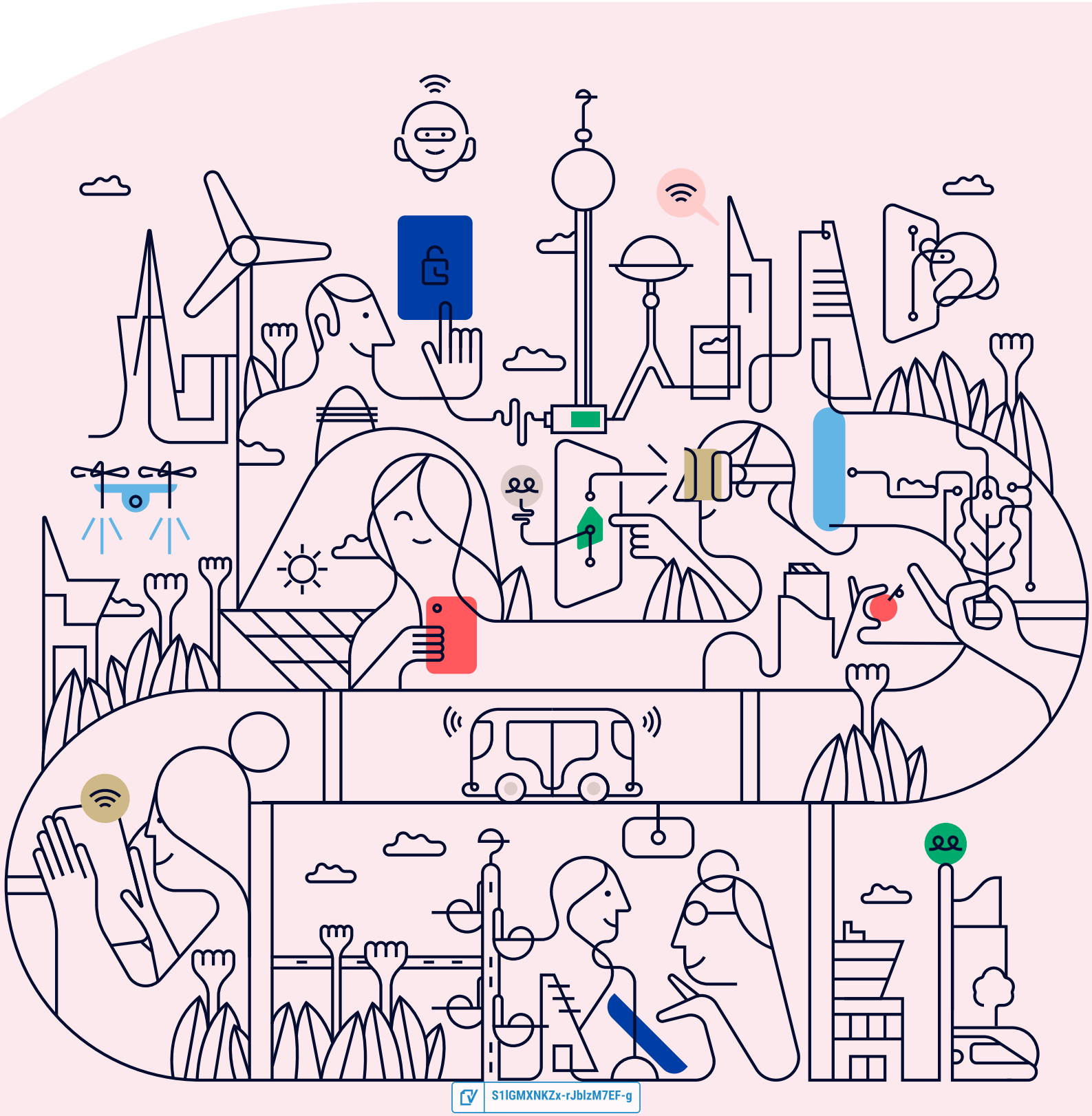
2025
Årsredovisning

Brf Boken i Gävle



S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Boken i Gävle

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 15

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

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.

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemlingby 70:20	2021	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 919 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 919 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Bylund	Ordförande
Henrik Hahlin	Ledamot
Robin Kelkkanen	Ledamot
Elina Persson	Suppleant
Vlad Gherman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Åsa Axell	Revisor	BoRevision i Sverige AB

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024
- Rensning av hängrännor
- Byte av trasiga takpannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Felanmälan/jour	PH Fastighetskonsult
Styrelsestöd	PH Fastighetskonsult

Övrig verksamhetsinformation

Tvåårs garantibesiktning genomfördes den 4 februari 2025. Besiktningen omfattar entreprenaden i sin helhet undantaget utvändiga arbeten.

En kompletterande tvåårs garantibesiktning genomfördes den 20 maj 2025. Besiktningen omfattar byggnadsarbeten utvändigt samt markarbeten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har villkorsändring skett på två lån som bundits på ett år till räntor om 2,52 respektive 3,01 procent.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 låtit installera snörasskydd på baksidan av respektive radhuslänga för att skydda altaner från nedrasande snö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 524 003	1 523 828	1 222 265	-
Resultat efter fin. poster	-668 798	-177 452	-726 067	-1 826 037
Soliditet (%)	68	68	67	-
Yttre fond	330 950	250 950	95 950	-
Taxeringsvärde	42 028 000	42 028 000	29 982 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	759	581	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	95,6	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 249	12 311	12 304	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 249	12 311	12 304	-
Sparande / kvm totalyta, kr	152	159	negativt	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	62	37	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	70	62	37	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,99	-	-
Räntekänslighet (%)	16,14	16,22	21,19	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets negativa resultat är huvudsakligen hänförligt till avskrivningar enligt K3-regelverket samt räntekostnader. Avskrivningarna utgör en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen blev inflyttningsklar 2023 och befinner sig fortsatt i ett uppstartsskede. Styrelsen bedömer att föreningens

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

resultat inte kommer påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen dels amorterar fastighetslånen, dels gör avsättningar till underhållsplan enligt underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 894 000	-	-	49 894 000
Upplåtelseavgifter	3 876 000	-	-	3 876 000
Fond, yttre underhåll	250 950	-	80 000	330 950
Balanserat resultat	-2 803 054	-177 452	-80 000	-3 060 506
Årets resultat	-177 452	177 452	-668 798	-668 798
Eget kapital	**51 040 444**	**0**	**-668 798**	**50 371 646**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 980 506
Årets resultat	-668 798
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 000
Totalt	**-3 729 304**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-3 729 304**

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

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 524 003	1 523 828
Summa rörelseintäkter		**1 524 003**	**1 523 828**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-208 946	-174 874
Övriga externa kostnader	7	-101 124	-78 595
Personalkostnader	8	-59 232	-22 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 272	-483 456
Summa rörelsekostnader		**-1 330 574**	**-759 066**
RÖRELSERESULTAT		**193 429**	**764 762**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-719	4 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-861 508	-946 467
Summa finansiella poster		**-862 227**	**-942 214**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-668 798**	**-177 452**
ÅRETS RESULTAT		**-668 798**	**-177 452**

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	73 459 046	74 420 318
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 459 046**	**74 420 318**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**73 459 046**	**74 420 318**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 437
Övriga fordringar	11	586 727	1 203 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 672	31 859
Summa kortfristiga fordringar		**610 399**	**1 241 817**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**610 399**	**1 241 817**
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 069 444**	**75 662 134**

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 770 000	53 770 000
Fond för yttre underhåll		330 950	250 950
Summa bundet eget kapital		**54 100 950**	**54 020 950**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 060 506	-2 803 054
Årets resultat		-668 798	-177 452
Summa ansamlad förlust		**-3 729 304**	**-2 980 506**
SUMMA EGET KAPITAL		**50 371 646**	**51 040 444**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	15 503 516	15 582 516
Summa långfristiga skulder		**15 503 516**	**15 582 516**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 003 258	8 042 758
Leverantörsskulder		4 313	32 853
Skatteskulder		0	33 316
Övriga kortfristiga skulder		0	746 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	186 711	184 234
Summa kortfristiga skulder		**8 194 282**	**9 039 174**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 069 444**	**75 662 134**

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**193 429**	**764 762**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	961 272	483 456
	1 154 701	**1 248 218**
Erhållen ränta	-719	4 253
Erlagd ränta	-862 173	-946 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**291 809**	**305 659**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	520 979	122 343
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-804 727	-242 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 061**	**185 087**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-132 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-132 813**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	133 000
Amortering av lån	-118 500	-118 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-118 500**	**14 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-110 439**	**66 774**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**316 284**	**249 510**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**205 845**	**316 284**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boken i Gävle 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 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	1,35 %
Yttertak	2,10 %
Fasader	2,81 %
Fönster	2,01 %
Stamledningar VA	1,64 %
Stamledningar Värme	2,34 %
Styr & övervakning	4,92 %
Ventilation	5,47 %
El	1,97 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 456 464	1 506 447
Påminnelseavgift	120	120
Dröjsmålsränta	0	227
Pantsättningsavgift	1 764	3 390
Överlåtelseavgift	2 940	2 746
Administrativ avgift	98	354
Andrahandsuthyrning	5 880	10 543
Vidarefakturerade kostnader	56 738	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	**1 524 003**	**1 523 828**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	7 970
Fastighetsskötsel utöver avtal	-4 187	5 892
Gemensamma utrymmen	4 610	560
Snöröjning/sandning	0	30 625
Serviceavtal	12 500	0
Summa	**12 923**	**45 047**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	8 743	11 068
Elinstallationer	1 875	0
Tak	28 013	0
Summa	**38 631**	**11 068**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	134 972	118 759
Summa	**134 972**	**118 759**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 420	0

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Summa	22 420	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	1 095
Revisionsarvoden extern revisor	14 750	34 875
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	36 371	34 352
Överlåtelsekostnad	2 940	1 433
Pantsättningskostnad	1 764	2 865
Administration	1 148	3 487
Konsultkostnader	42 619	0
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Summa	**101 124**	**78 595**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 072	16 848
Arbetsgivaravgifter	14 160	5 293
Summa	**59 232**	**22 141**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	859 725	943 361
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 783	3 106
Summa	**861 508**	**946 467**

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 306 194	75 173 381
Årets inköp	0	132 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**75 306 194**	**75 306 194**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-885 876	-402 420
Årets avskrivning	-961 272	-483 456
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 847 148**	**-885 876**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**73 459 046**	**74 420 318**
I utgående restvärde ingår mark med	*16 991 689*	*16 991 689*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 588 000	27 588 000
Taxeringsvärde mark	14 440 000	14 440 000
Summa	**42 028 000**	**42 028 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 314	32 788
Skattefordringar	288 574	0
Avräkning byggare	63 994	854 449
Transaktionskonto	154 513	116 609
Borgo räntekonto	51 332	199 675
Summa	**586 727**	**1 203 521**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	9 375
Förutbet försäkr premier	23 672	22 484
Summa	**23 672**	**31 859**

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-12-28	3,47 %	7 791 258	7 830 758
SEB	2026-03-28	3,01 %	7 791 258	7 830 758
SEB	2027-03-28	4,13 %	7 791 258	7 830 758
SEB	2026-10-28	2,52 %	133 000	133 000
Summa			**23 506 774**	**23 625 274**
Varav kortfristig del			8 003 258	8 042 758

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 914 274 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	120	119
Uppl kostn räntor	11 371	12 036
Uppl kostn vatten	6 689	5 218
Uppl kostnad arvoden	20 291	15 218
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 375	4 781
Förutbet hyror/avgifter	121 865	121 862
Beräkn arvode revision	20 000	25 000
Summa	**186 711**	**184 234**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 699 650	23 699 650

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Gävle

Alexandra Bylund
Ordförande

Henrik Hahlin
Ledamot

Robin Kelkkanen
Ledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Åsa Axell
Revisor

S1IGMXNKZx-rJblzM7EF-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.03.2026 06:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 03.03.2026 09:55

DOCUMENT ID:
rJblzM7EF-g

ENVELOPE ID:
S1lGMXNKZx-rJblzM7EF-g

DOCUMENT NAME:
Brf Boken i Gävle, 769632-0022 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
c8fd153739b2fb0e5fbe8e36e344e23343efabbbb4e349de5cb9040ba935682eded5ab30dc472d4884bbb4c71e9cc081aa0f3fa9347404d6b17f6dfad17b5c4a

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. HENRIK HAHLIN	**Signed**	**05.03.2026 20:01**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik_hahlin@hotmail.com	Authenticated	05.03.2026 19:47	Low	IP: 95.193.178.8
2. Alexandra Eleonora Bylund	**Signed**	**05.03.2026 20:01**	**eID**	**Swedish BankID**
alex.bylund@hotmail.com	Authenticated	05.03.2026 19:43	Low	IP: 213.141.86.88
3. ROBIN KELKKANEN	**Signed**	**06.03.2026 20:12**	**eID**	**Swedish BankID**
r.kelkkanen@gmail.com	Authenticated	06.03.2026 19:25	Low	IP: 213.141.86.179
4. Åsa Katarina Cronvall Axell	**Signed**	**11.03.2026 06:28**	**eID**	**Swedish BankID**
asa.axell@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 06:24	Low	IP: 90.129.223.139

* 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 Boken i Gävle, org.nr. 769632-0022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken i Gävle för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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 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 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.

BkexGzXEYbI-r1ZGMQ4tbe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boken i Gävle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BkexGzXEYbl-r1ZGMQ4tbe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.03.2026 06:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 03.03.2026 09:55

DOCUMENT ID:
r1ZGMQ4tbe

ENVELOPE ID:
BkexGzXEYbl-r1ZGMQ4tbe

DOCUMENT NAME:
Boken i Gävle RB 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
cea0c19c157910980e99ab3482c1bcf871a30c567fdd9d86be4f8401265d6c031c2e4f306aca22d32b5208dbcea3296d208c18fd9c019b084458a1df32e1564e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell	**Signed**	**11.03.2026 06:24**	**eID**	**Swedish BankID**
asa.axell@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 06:22	Low	IP: 90.129.223.139

* 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

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

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