



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Vättarna

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. 18

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och / eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ale.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-15 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
Ale Utby 20:6	2015	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If skadeförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 080 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 080 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Nygren	Ordförande
Eva Moniqa Torstensson	Styrelseledamot
Ewa-Britt Kennheden	Styrelseledamot
Mona-Lisa Kärnede	Styrelseledamot
Mona-Lisa Söderström	Styrelseledamot
Alex Bryntesson	Suppleant
Magnus Kollberg	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning valdes på senaste stämma

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-04. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Målning av husen och underhåll av taken

Planerade underhåll

2025 ● Tvättning och underhåll av loftgångar och entréer
Målning av resterande hus och underhåll av taken

2026 ● Rengöring av taken

Avtal med leverantörer

Målning husfasader Skoglund och Björnssons måleri

Trädgårdstjänster Rex entreprenad

Vatten och Värme Nordiq Energy

Övrig verksamhetsinformation

Under året 2025 fortsatte målningen av hus 6, 14, 16, 18, 20 och 22. Skötsel av grönområden har utförts av Rex Entreprenad. Fuktskada i badrum i lägenhet 6E har åtgärdats. Planering och godkänd ritning för grusparkeringen har tagits fram.

Åtgärder har vidtagits i värme- och varmvattenanläggningen. Expansionskärl har bytts och en kraftigare pump installerats för att säkerställa tillräcklig cirkulation med varmvatten. Misstänkt läckage i kulvert har undersökts. För att skydda

fjärrvärmeanläggningen har avgasare och avmagnetiserare installerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 7 % från och med den 1 februari samt med ytterligare 6 % från och med den 1 juli. Budget för verksamhetsåret 2026 har fastställts. Föreningen har under året övergått från redovisnings regelverk K2 till K3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 7% och 2025-07-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag har skett från Länsförsäkringar till If.

Övriga uppgifter

Besiktning av målning av husen utfördes av extern kontrollant och det framkom att ommålning behövdes på hus 2 och 8 samt gavlar på hus 10 och 12. Dessa hus målades av föregående målerifirma. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och det årliga filterbytet har genomförts. Städdag med grillning genomfördes den 10 maj med en container. Sedan genomfördes en föreningsdag den 11 oktober.

Extra föreningsstämma hölls den 4 oktober där nya stadgar röstades om för andra gången och de antogs. Stadgarna trädde i kraft den 15 oktober.

Styrelsen har tillsammans med Olden Bygg tagit fram ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 812 516	3 316 920	2 826 957	2 803 232
Resultat efter fin. poster	-837 740	-1 224 664	-1 452 901	-189 899
Soliditet (%)	59	59	59	60
Yttre fond	708 428	1 291 981	2 214 468	2 380 384
Taxeringsvärde	78 200 000	75 220 000	75 220 000	75 220 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	791	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	97,1	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 873	10 093	10 308	10 393
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 873	10 093	10 308	10 393
Sparande / kvm totalyta, kr	174	228	201	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	28	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	125	91	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	52	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	198	161	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,04	1,63	-
Räntekänslighet (%)	10,87	12,76	-	-

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025.

Årets resultat är främst hänförligt till ommålning av delar av föreningens byggnaders fasader samt felsökning och åtgärder av tidigare identifierade problem med värme- och varmvattenförsörjningen i fastigheten, och har även påverkats av ökade avskrivningar till följd av övergången från redovisningsregelverket K2 till K3.

Under året har föreningen genomfört en extra amortering om 500 000 kronor på ett av föreningens lån i syfte att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	63 000 000	-	-	63 000 000
Fond, yttre underhåll	1 291 981	-1 029 863	446 310	708 428
Balanserat resultat	-2 369 027	-194 801	-446 310	-3 010 138
Årets resultat	-1 224 664	1 224 664	-837 740	-837 740
Eget kapital	60 698 290	0	-837 740	59 860 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 563 828
Årets resultat	-837 740
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-446 310
Totalt	-3 847 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 847 878

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	3 812 516	3 316 920
Övriga rörelseintäkter	3	77 082	8 337
Summa rörelseintäkter		3 889 598	3 325 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 742 411	-2 357 008
Övriga externa kostnader	9	-306 994	-204 104
Personalkostnader	10	-94 038	-90 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 547 320	-1 126 584
Summa rörelsekostnader		-3 690 763	-3 778 511
RÖRELSERESULTAT		198 835	-453 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 075	77 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 062 650	-849 119
Summa finansiella poster		-1 036 575	-771 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-837 740	-1 224 664
ÅRETS RESULTAT		-837 740	-1 224 664

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	97 605 686	97 403 927
Markanläggningar	13	22 229	26 681
Maskiner och inventarier	14	393 136	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 021 051	97 430 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 021 051	97 430 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 157	4 254
Övriga fordringar	15	2 735 819	5 031 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	22 354	10 181
Summa kortfristiga fordringar		2 753 016	5 045 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 753 016	5 045 644
SUMMA TILLGÅNGAR		100 774 067	102 476 252

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 000 000	63 000 000
Fond för yttre underhåll		708 428	1 291 981
Summa bundet eget kapital		63 708 428	64 291 981
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 010 138	-2 369 027
Årets resultat		-837 740	-1 224 664
Summa ansamlad förlust		-3 847 878	-3 593 691
SUMMA EGET KAPITAL		59 860 550	60 698 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 541 896	26 835 131
Summa långfristiga skulder		26 541 896	26 835 131
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 738 139	14 344 904
Leverantörsskulder		102 784	155 890
Övriga kortfristiga skulder		-135	14 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	530 833	427 463
Summa kortfristiga skulder		14 371 621	14 942 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 774 067	102 476 252

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	198 835	-453 254
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 547 320	1 126 584
	1 746 155	673 330
Erhållen ränta	26 075	77 708
Erlagd ränta	-1 055 647	-833 831
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	716 583	-82 792
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 049	-15 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 552	279 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 086	181 841
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 137 763	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 137 763	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	37 500
Amortering av lån	-900 000	-912 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 295 677	-693 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 006 636	5 699 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 710 959	5 006 636

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Vättarna 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	1,23 %
Yttertak	2,92 %
Fasader	2,92 - 10,00 %
Balkonger	4,38 %
Fönster	2,19 %
Stamledningar VA	2,50 %
Stamledningar Värme	1,23 %
Styr & övervakning	5,84 %
Ventilation	4,38 %
El	2,19 %
Markanläggningar	6,67 %
Installationer	10,00 %

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	3 704 620	3 227 320
Hysesintäkter p-plats	0	500
Elintäkter laddstolpe moms	64 638	53 706
Parkering	12 575	9 584
Pantsättningsavgift	12 627	10 887
Överlåtelseavgift	14 626	14 090
Administrativ avgift	2 548	833
Andrahandsuthyrning	882	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 812 516	3 316 920

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 916
Försäkringsersättning	77 082	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 421
Summa	77 082	8 337

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	186 875	75 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 500	0
Larm och bevakning	3 761	0
Besiktningar	10 500	0
Gårdkostnader	818	628
Sophantering	5 500	0
Snöröjning/sandning	8 657	39 744
Serviceavtal	29 583	12 942
Förbrukningsmaterial	4 484	10 283
Summa	257 678	138 597

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	180 340	5 469
Värmeanläggning/undercentral	55 765	20 654
Ventilation	109 458	193 361
Tak	8 453	0
Vattenskada	138 119	0
Summa	492 135	219 484

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	71 663
Tak	0	358 500
Fasader	0	599 700
Summa	0	1 029 863

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	91 328	85 182
Uppvärmning	513 635	509 141
Vatten	227 565	213 897
Sophämtning/renhållning	68 748	60 980
Grovsopor	0	16 323
Summa	901 276	885 523

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 322	83 541
Summa	91 322	83 541

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 428	5 903
Tele- och datakommunikation	0	171
Juridiska åtgärder	19 875	0
Inkassokostnader	0	607
Revisionsarvoden extern revisor	27 125	25 750
Styrelseomkostnader	0	1 600
Fritids och trivselkostnader	2 090	2 119
Föreningskostnader	20 702	29 883
Förvaltningsarvode enl avtal	94 699	90 863
Överlåtelsekostnad	24 696	20 059
Pantsättningskostnad	15 876	17 201
Administration	18 000	3 072
Konsultkostnader	73 083	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Summa	306 994	204 104

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	74 999	74 990
Arbetsgivaravgifter	19 039	15 825
Summa	94 038	90 815

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 062 433	849 119
Dröjsmålsränta	217	0
Summa	1 062 650	849 119

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 777 522	107 777 522
Årets inköp	1 388 900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 166 422	107 777 522
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 373 595	-9 251 463
Årets avskrivning	-1 187 141	-1 122 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 560 736	-10 373 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 605 686	97 403 927
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 900 000</i>	<i>25 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	11 220 000
Summa	78 200 000	75 220 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 721	66 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 721	66 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 040	-35 588
Årets avskrivning	-4 452	-4 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 492	-40 040
Utgående restvärde enligt plan	22 229	26 681

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	748 863	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	748 863	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-355 727	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-355 727	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	393 136	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 860	24 573
Transaktionskonto	439 171	929 303
Borgo räntekonto	2 271 788	4 077 333
Summa	2 735 819	5 031 209

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 784	10 181
Upplupna intäkter	10 570	0
Summa	22 354	10 181

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-11-25	2,59 %	13 488 139	13 638 139
Nordea	2027-03-19	2,97 %	13 444 904	14 044 904
Nordea	2027-11-17	2,73 %	13 346 992	13 496 992
Summa			40 280 035	41 180 035
Varav kortfristig del			13 738 139	14 344 904

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 280 035 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 854	4 404
Uppl kostn el	10 377	7 919
Uppl kostnad Värme	107 684	52 998
Uppl kostn räntor	91 892	84 889
Förutbet hyror/avgifter	316 026	277 253
Summa	530 833	427 463

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 756 650	43 756 650

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen följer noggrant föreningens ekonomi och beroende på hur det utvecklar sig kan det bli aktuellt med avgiftshöjning på 2-3%. Beslut tas efter första kvartalet eller andra kvartalet 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Ale

Eva Moniq Torstensson
Styrelseledamot

Ewa-Britt Kennheden
Styrelseledamot

Martin Nygren
Ordförande

Mona-Lisa Kärnede
Styrelseledamot

Mona-Lisa Söderström
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 21:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 23:20

DOCUMENT ID:

SyXu35nti-e

ENVELOPE ID:

Bkdhq3tiZl-SyXu35nti-e

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Vättarna, 769627-3874 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5ac1081dae4ee23481d06b53bbdf713465e9d15a4becfe
cf4f06e78252b60c2b8e512392aa17dfdd54b2945c0bef6
c8c04f07596462f3596a6867c36dc99ea52

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. Eva Moniqa Torstensson moniqa.torstensson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 23:55 31.03.2026 23:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.138.240
2. MARTIN NYGREN martin@nygrens.net	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:15 01.04.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.58.19
3. EWA-BRITT KENNHEDEN ewa.kennheden@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:50 01.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.112.28
4. MONA-LISA SÖDERSTRÖM monalisa1101@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:57 01.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.97.202
5. MONA-LISA KÄRNEDE mona-lisa.karnede@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:18 01.04.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.218.4
6. KARL JOHAN EKMAN karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 21:57 06.04.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.178

* 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarna

Org.nr 769627-3874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarnas 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE och god revisions sed 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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.

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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 21:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 23:20

DOCUMENT ID:

rJ_35nFs-e

ENVELOPE ID:

Hy_h9ntsZx-rJ_35nFs-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen BoKlok Vättarna 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

680359177efd9a829cbdeda54c7cd37d9779b9ded0a96164d856e6848f229c83c66737c8988296b93458e30ae7bf776ba0444b1fd70de6877c2e6ef2f34c1d9c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	06.04.2026 21:57	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	06.04.2026 21:56	Low	IP: 94.255.242.178

* 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