



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Håbo.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-10 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Viby 3:77	2008	Håbo

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 880 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 880 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fanni Grönberg Sandin	Ordförande
Bonnie Orreflo	Ledamot
Dag Anderberg	Ledamot
Pernilla Nyström	Ledamot
Irmeli Karikoski	Suppleant
Tim Lindholm	Suppleant

Valberedning

Sofia Spång

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Fixa små gräsplättarna
- 2018 ● Måla husfasaderna
Underhållsspolning av avloppsstammar
- 2019 ● Rengöring filter till värmesystem
- 2020 ● Dränering av gräsmatta
Ventilationssystem OVK
Genomgång av värmeväxlare - Ev byte om behov finns
Yttertak, kontroll av pannor
- 2021 ● Grusa gångarna + flis runt träd
Återställa gräsmatta
- 2022 ● Byte typ av lampor till lyktstaplarna
Mossbehandla taket
- 2023 ● Installerade laddstolpar till parkeringsplatserna
Iordningställde soprum
Byte spiskåpor
Nya handledare och halkskydd till trappor
- 2024 ● Byte av täckåpa till ventilation
Byte av ytterdörrar
- 2025 ● Byte av överliggare på balkonger

Planerade underhåll

2026 ● Utökning av dränering baksida
Fasadtvätt

Avtal med leverantörer

El och värme	EON
Elladdstolpar till parkering	Zpark
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
KabelTV och internet	Sappa/Lyssna och Njut
Lägenhetsförteckning och ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, markskötsel, snöröjning	HSB Boservice
Vatten, sop- och förpackningssorteringshämtning	Håbo Kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vallmovägens samfällighetsförening, med en andel på 62.5%.
Samfälligheten förvaltar lekplatsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av lånen lades om och delades då upp i två. I samband med detta så gjordes en engångsamortering och löpande amortering om 150 000 kr/år.

Sparkontot på SEB delades till två placeringskonton med bindningstid om 3 månader åt gången, med en räntesats på cirka 1,6 %.

Förändringar i avtal

Gick över från K2 till K3-regelverk.

Uppdaterat till online underhållsplan med HSB Boservice.

Bytt revisionsbyrå från KPMG AB till Kungsbron Borevision.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 991 887	1 988 115	1 682 740	1 686 145
Resultat efter fin. poster	-363 705	-713 360	-522 747	-348 707
Soliditet (%)	58	57	59	-
Yttre fond	238 945	995 003	1 120 424	920 424
Taxeringsvärde	34 600 000	36 400 000	36 400 000	36 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 042	1 042	883	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	88,7	98,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 050	9 383	9 383	9 383
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 050	9 383	9 383	9 383
Sparande / kvm totalyta, kr	212	323	100	20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	25	31	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	144	119	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	94	94	75	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	264	226	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	2,98	2,54	-
Räntekänslighet (%)	8,68	9,00	10,62	-

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 förklaras huvudsakligen av ökade avskrivningar till följd av att föreningen från och med 2025 tillämpar K3-regelverket. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad och innebär inte ett motsvarande utflöde av likvida medel. Styrelsen bedömer därför att förlusten främst är av redovisningsteknisk karaktär. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi följer styrelsen fortlöpande föreningens kostnadsutveckling, räntenivåer och underhållsbehov samt anpassar avgifterna vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 000 000	-	-	26 000 000
Fond, yttre underhåll	995 003	-859 858	103 800	238 945
Balanserat resultat	-1 587 928	-146 498	-103 800	-1 545 230
Årets resultat	-713 360	713 360	-363 705	-363 705
Eget kapital	24 693 715	0	-363 705	24 330 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 441 430
Årets resultat	-363 705
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 800
Totalt	-1 908 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 908 935

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	1 991 887	1 988 115
Övriga rörelseintäkter	3	0	220 534
Summa rörelseintäkter		1 991 887	2 208 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-829 055	-1 816 006
Övriga externa kostnader	9	-138 847	-141 452
Personalkostnader	10	-70 057	-73 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-761 364	-386 004
Summa rörelsekostnader		-1 799 323	-2 417 013
RÖRELSERESULTAT		192 563	-208 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 227	21 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-565 495	-526 072
Summa finansiella poster		-556 268	-504 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-363 705	-713 360
ÅRETS RESULTAT		-363 705	-713 360

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	39 488 528	40 249 892
Summa materiella anläggningstillgångar		39 488 528	40 249 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 488 528	40 249 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 985	14 389
Övriga fordringar	13	1 645 967	1 584 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 450	50 522
Summa kortfristiga fordringar		1 707 402	1 649 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		618 633	1 169 377
Summa kassa och bank		618 633	1 169 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 326 035	2 818 379
SUMMA TILLGÅNGAR		41 814 563	43 068 271

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll		238 945	995 003
Summa bundet eget kapital		26 238 945	26 995 003
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 545 230	-1 587 928
Årets resultat		-363 705	-713 360
Summa ansamlad förlust		-1 908 935	-2 301 288
SUMMA EGET KAPITAL		24 330 010	24 693 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 864 196	6 010 000
Summa långfristiga skulder		16 864 196	6 010 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	150 000	11 629 196
Leverantörsskulder		55 728	349 971
Skatteskulder		100 620	96 570
Övriga kortfristiga skulder		0	-36 756
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	314 009	325 576
Summa kortfristiga skulder		620 357	12 364 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 814 563	43 068 271

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 563	-208 364
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	761 364	386 004
	953 927	177 640
Erhållen ränta	9 227	21 076
Erlagd ränta	-565 887	-519 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 267	-320 870
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 665	-67 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-264 612	353 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 990	-34 849
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-625 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-528 010	-34 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 665 698	2 700 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 137 689	2 665 698

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng 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	1,39 %
Yttertak	3,81 %
Fasader	3,81 %
Balkonger	8,77 %
Fönster	3,81 %
Stamledningar VA	2,66 %
Stamledningar Värme	1,39 %
Styr & övervakning	10,96 %
Ventilation	6,75 %
El	2,66 %

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.

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	1 959 240	1 959 240
Hysesintäkter p-plats	21 960	21 960
Elintäkter laddstolpe moms	3 511	2 331
Påminnelseavgift	120	180
Pantsättningsavgift	2 940	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	1 176	392
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 991 887	1 988 115

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	183 778
Övriga intäkter	0	36 756
Summa	0	220 534

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	129 844	124 864
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 750	12 392
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 300	4 943
Besiktningar	0	6 198
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 625
Gårdkostnader	1 999	3 290
Gemensamma utrymmen	1 199	395
Garage/parkering	16 048	15 966
Snöröjning/sandning	11 650	33 238
Fordon	6 982	0
Förbrukningsmaterial	17 277	249
Summa	193 049	212 160

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 813	0
Dörrar och lås/porttele	115	1 138
VVS	0	2 250
Ventilation	4 247	42 763
Tak	319	0
Vattenskada	0	53 015
Summa	7 494	99 166

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	788 045
VVS	0	32 813
Ventilation	0	39 000
Summa	0	859 858

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	31 027	47 150
Uppvärmning	242 251	271 475
Vatten	176 488	177 399
Sophämtning/renhållning	48 065	72 278
Grovsopor	5 758	0
Summa	503 589	568 302

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 203	22 620
Samfällighetsavgifter	5 000	5 000
Fastighetsskatt	51 720	48 900
Summa	124 923	76 520

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Tele- och datakommunikation	6 826	4 984
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	62 500
Styrelseomkostnader	800	1 339
Fritids och trivselkostnader	1 136	314
Föreningskostnader	1 388	488
Förvaltningsarvode enl avtal	62 406	55 704
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	1 720
Korttidsinventarier	2 499	0
Administration	3 470	3 147
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	138 847	141 452

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	54 600	57 000
Arbetsgivaravgifter	15 457	16 551
Summa	70 057	73 551

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	565 495	525 891
Dröjsmålsränta	0	181
Summa	565 495	526 072

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 000 000	45 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 000 000	45 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 750 108	-4 364 104
Årets avskrivning	-761 364	-386 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 511 472	-4 750 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 488 528	40 249 892
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	7 400 000
Summa	34 600 000	36 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	126 135	87 770
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	776	0
Transaktionskonto	460 665	426 021
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 645 967	1 584 091

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 854	5 279
Förutbet försäkr premier	45 917	45 243
Upplupna intäkter	679	0
Summa	51 450	50 522

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-09-28	2,77 %	5 529 196	11 629 196
SEB	2027-06-28	3,51 %	6 010 000	6 010 000
SEB	2029-06-28	3,07 %	5 475 000	
Summa			17 014 196	17 639 196
Varav kortfristig del			150 000	11 629 196

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 264 196 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	1 108	6 874
Uppl kostn el	3 032	4 262
Uppl kostnad Värme	30 664	31 689
Uppl kostnad Extern revisor	31 250	31 250
Uppl kostn räntor	10 574	10 966
Uppl kostnad arvoden	55 000	57 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	18 035
Förutbet hyror/avgifter	165 100	165 100
Summa	314 009	325 576

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 100 000	19 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 april 2026 höjs avgifterna med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Håbo

Bonnie Orreflo
Ledamot

Dag Anderberg
Ledamot

Fanni Grönberg Sandin
Ordförande

Pernilla Nyström
Ledamot

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

Karl Ekman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 08:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2026 09:26

DOCUMENT ID:

H1Q9j1asbx

ENVELOPE ID:

BJm9syTj-e-H1Q9j1asbx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Viby Äng, 769617-4239 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5fd5847bc8d464b7ac342c8a0bfe85a77ea990f8144efd28bd642da20061d25845850049d7526423cd14ba85e4d4ab94e24c0743525808e09156b251f8adc289

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. DAG ANDERBERG dag.anderberg@aabc.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 09:41 03.04.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 185.212.26.190
2. PERNILLA NYSTRÖM pernilla.wiklund73@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 09:55 03.04.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.87.127
3. Fanni Ingrid Erika Grönberg Sandin fanni_sandin@yahoo.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 10:40 03.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.114.159
4. BONNIE ORREFLO bonnie@djmj.se	 Signed Authenticated	05.04.2026 12:12 05.04.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.11
5. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:32 07.04.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.56.254

* 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 Bostadsrättsförening BoKlok Viby Äng

Org.nr 769617-4239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening BoKlok Viby Äng för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening BoKlok Viby Ängs 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 revisionsssed 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 18 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsförening BoKlok Viby Äng 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

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:

07.04.2026 08:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2026 09:26

DOCUMENT ID:

SkE5sJTsWg

ENVELOPE ID:

BkX5okTjbl-SkE5sJTsWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening BoKlok Viby Äng 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

38aaa96b756745910989759a0f9faf1dd35e6590f4ae704aa4b043a4fe38b0da8d2df68c5112c7e06364bdee01e1ef47c419e4079437c886ca86d5abda7bf607

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	07.04.2026 08:33	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	07.04.2026 08:32	Low	IP: 83.233.56.254

* 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