



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Kolonin

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11 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
Finnsta 1:302	2012	Upplands-Bro kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Westerberg	Ordförande
Heidi Sjöberg	Kassör
Susanne Deijfen	Sekreterare
Igor Lenskyi	Ledamot
Lisa Svärd	Ledamot
Karin Börnin	Suppleant
Michaela Wissing	Suppleant

Valberedning

Elin Wrådhe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Arthur Kozak Revisor Revise Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. En extrastämma hölls 2025-10-12 där beslut 2 av 2 fattades gällande nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker galler 2026-2075.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Energideklaration upprättad - Energio
Tvåårsbesiktning genomförd - Åtgärder utfördes av BoKlok under 2014 och 2015
Staket uppsatt mot Lejondalsvägen
Inoljning av altaner och balkonger
- 2015** ● Utökning av antalet parkeringsplatser - Utökningen gav möjlighet för medlemmar att hyra en extra parkeringsplats
- 2015-2017** ● Service UC - Enligt serviceavtal
- 2016** ● Rensning av brunnar
- 2017** ● Underhåll lekpark - Byte av sand, lagning av gungdjur
Femårsbesiktning genomförd - Utfördes av ÅF. BoKlok utfördes åtgärder under 2018
- 2018** ● Ventilationsrengöring - Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
Obligatorisk ventilationskontroll - Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
- 2020** ● Ytbehandling av balkong och loftgång - planeras
Byte av delar UC - Vid behov
- 2021** ● Installerat ett extra varmvattenberedare. - Utfört av K-E Borg Rör & Svets AB.
Byggt en pergola på grillplatsen. - Utfört av Veteranpoolen.
Byte av lås till elstolpar. - Utfört av MiljöbelysningAB.
- 2022** ● Plantering av klätterrosor runt om i grönområden - HappyGarden
Rosengång - Fixar Åke
OVK - Botkyrka-Salem Sotningsdistrikt ABB
Pergola mellan hus 10 och 18. - Fixar Åke
Staket - Novotar bygg AB
- 2023** ● Installation av ny trycktank till värmesystemet med avgasare & filer i UC
- 2024** ● Energideklaration
- 2025** ● Värmeinjustering - Indoor Energy Service

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll/reparation av tak
Tvätt och målning fasad - vita husen
Underhållsarbete överliggare staket
Utvidga sophantering enligt lagkrav

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Jacobsen Propertys
Parkering	Aimo Park
Service och årlig genomgång av UC	Bromma Energi
Snöröjning - Parkeringen	Assars Trädgård
Underhåll av värmesystem	Indoor Energy Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen bytt bankförbindelse från Sparbanken till Handelsbanken. I samband med bytet av bank har även två lån, med ursprunglig förfallotid i september 2025, lagts om. Åtgärderna har minskat föreningens risktagande och ökat förutsägbarheten i räntekostnaderna.

Föreningens ekonomi bedöms nu som stabil, och betalningsberedskapen har stärkts. Föreningen är därmed inte längre lika känslig för kortsiktiga svängningar i likviditeten.

Avgiften är oförändrad under året.

Förändringar i avtal

Förutom bytet av bank har inga nya leverantörsavtal tecknats under året.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 618 078	3 606 184	3 340 403	2 629 327
Resultat efter fin. poster	422 092	-11 768	-406 570	-2 343 320
Soliditet (%)	56	55	55	55
Yttre fond	167 270	151 000	192 600	817 593
Taxeringsvärde	67 800 000	64 200 000	64 200 000	64 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 146	1 146	1 061	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	98,4	95,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 518	10 625	10 728	10 779
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 518	10 625	10 728	10 779
Sparande / kvm totalyta, kr	537	267	255	-136
Elkostnad / kvm totalyta, kr	131	150	182	153
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	13	-	13	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	72	37	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	222	232	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	4,23	3,80	-
Räntekänslighet (%)	9,18	9,27	10,12	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	46 595 000	-	-	46 595 000
Fond, yttre underhåll	151 000	-64 730	81 000	167 270
Balanserat resultat	-4 542 847	52 962	-81 000	-4 570 885
Årets resultat	-11 768	11 768	422 092	422 092
Eget kapital	42 191 385	0	422 092	42 613 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 489 885
Årets resultat	422 092
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
Totalt	-4 148 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	53 053
Balanseras i ny räkning	-4 095 740

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	3 618 077	3 606 184
Övriga rörelseintäkter	3	46 501	10 781
Summa rörelseintäkter		3 664 578	3 616 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 084 472	-1 132 588
Övriga externa kostnader	9	-143 776	-165 639
Personalkostnader	10	-160 064	-153 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 036	-777 456
Summa rörelsekostnader		-2 582 348	-2 229 243
RÖRELSERESULTAT		1 082 230	1 387 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 004	3 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-664 143	-1 402 682
Summa finansiella poster		-660 138	-1 399 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		422 092	-11 768
ÅRETS RESULTAT		422 092	-11 768

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	73 981 819	75 355 855
Summa materiella anläggningstillgångar		73 981 819	75 355 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 981 819	75 355 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 404	45 222
Övriga fordringar	13	1 566 353	948 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 475	37 325
Summa kortfristiga fordringar		1 698 232	1 030 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		101 447	43 057
Summa kassa och bank		101 447	43 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 799 678	1 073 911
SUMMA TILLGÅNGAR		75 781 497	76 429 766

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 595 000	46 595 000
Fond för yttre underhåll		167 270	151 000
Summa bundet eget kapital		46 762 270	46 746 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 570 885	-4 542 847
Årets resultat		422 092	-11 768
Summa ansamlad förlust		-4 148 793	-4 554 615
SUMMA EGET KAPITAL		42 613 477	42 191 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 310 003	18 150 003
Summa långfristiga skulder		26 310 003	18 150 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 360 000	14 850 000
Leverantörsskulder		129 211	250 830
Övriga kortfristiga skulder		0	527 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	368 806	460 395
Summa kortfristiga skulder		6 858 017	16 088 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 781 497	76 429 766

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 082 230	1 387 721
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 194 036	777 456
	2 276 266	2 165 177
Erhållen ränta	4 004	3 193
Erlagd ränta	-674 178	-1 507 641
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 606 093	660 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 133	34 455
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-730 326	6 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	894 900	702 125
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	180 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	180 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 639 959	0
Amortering av lån	-8 969 959	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-330 000	-320 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	744 900	382 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	892 699	510 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 637 599	892 699

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Kolonin 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av

årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och

koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren."

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	10,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	2,69 %
Fasader	5,92 %
Balkonger	2,47 %
Fönster	4,44 %
Stamledningar VA	14,81 %
Stamledningar Värme	2,96 %
Styr & övervakning	7,41 %
El	7,41 %

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	3 441 744	3 441 744
Hysesintäkter p-plats	12 000	9 600
Intäkter kabel-TV	118 272	118 272
IntäktParkeringsbolag	12 527	3 346
Fast tillägg elbilsladdning	5 950	0
Elintäkter laddstolpe	14 000	17 850
Pantsättningsavgift	2 352	4 584
Överlåtelseavgift	4 373	4 179
Administrativ avgift	980	392
Andrahandsuthyrning	5 883	6 214
Öres- och kronutjämning	-4	2
Summa	3 618 077	3 606 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	46 501	10 781
Summa	46 501	10 781

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 000	80 322
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 598	4 186
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 375	0
Besiktningar	18 750	0
Energideklarationer	15 490	0
Myndighetstillsyn	6 890	0
Gårdkostnader	2 667	11 979
Snöröjning/sandning	31 087	37 798
Serviceavtal	12 335	0
Förbrukningsmaterial	3 292	1 521
Summa	153 484	135 806

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	615	0
VVS	15 965	6 090
Värmeanläggning/undercentral	13 413	0
Elinstallationer	10 159	3 263
Tak	9 944	2 634
Fönster	29 292	0
Vattenskada	6 658	6 861
Summa	86 046	18 847

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	-187 497	42 450
Värmeanläggning	240 550	22 280
Summa	53 053	64 730

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	407 035	464 924
Uppvärmning	-40 634	0
Vatten	211 524	224 379
Sophämtning/renhållning	75 657	65 662
Summa	653 582	754 965

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 038	65 541
Bredband	120 269	92 699
Summa	138 307	158 240

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 476
Tele- och datakommunikation	0	5 992
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	4 485	4 115
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	25 713	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 375	62 500
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	2 518	1 821
Föreningskostnader	1 288	488
Förvaltningsarvode enl avtal	66 393	63 157
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	6 880
Korttidsinventarier	12 264	0
Administration	-4 716	6 317
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Summa	143 776	165 639

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	121 800	116 850
Arbetsgivaravgifter	38 264	36 710
Summa	160 064	153 560

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	663 865	1 402 202
Dröjsmålsränta	278	480
Summa	664 143	1 402 682

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 609 500	83 609 500
Årets inköp	-180 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 429 500	83 609 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 253 645	-7 476 189
Årets avskrivning	-1 194 036	-777 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 447 681	-8 253 645
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 981 819	75 355 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 900 000</i>	<i>10 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	13 200 000
Summa	67 800 000	64 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 537	25 250
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 663	2 441
Övriga kortfristiga fordringar	0	45 260
Avräkning övrigt	0	25 713
Transaktionskonto	482 435	412 918
Borgo räntekonto	1 053 717	436 725
Summa	1 566 353	948 307

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 180	0
Förutbet försäkr premier	53 727	0
Förutbet bredband	29 568	31 565
Upplupna intäkter	0	5 760
Summa	118 475	37 325

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken i Enköping	2025-09-30	1,57 %		8 850 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,98 %	6 150 003	6 150 003
Stadshypotek	2026-09-01	3,04 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2029-10-30	2,90 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2028-10-30	2,87 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2030-09-30	3,03 %	8 520 000	
Summa			32 670 003	33 000 003
Varav kortfristig del			6 360 000	14 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 870 003 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	261	260
Uppl kostn el	42 435	49 720
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	31 250
Uppl kostn räntor	0	10 035
Uppl kostnad Sophämtning	3 902	0
Uppl kostnad arvoden	0	53 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	16 684
Förutbet hyror/avgifter	301 208	299 346
Summa	368 806	460 395

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 555 000	36 555 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med föreningens övergång från redovisningsregelverket K2 till K3 är till stor del klart. De nya redovisningslagarna som träder i kraft den 1 januari 2026 innebär ett omfattande arbete, men styrelsen visar stort engagemang och har arbetat aktivt för att säkerställa en korrekt och transparent övergång. Ny komponentplan och anläggningsregister upprättades under 2025. Parallellt pågår arbetet med att ta fram en ny digitaliserad underhållsplan, vilket förväntas ge bättre överblick och långsiktig planering av fastigheternas underhållsbehov.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Upplands-Bro

Camilla Westerberg
Ordförande

Heidi Sjöberg
Kassör

Igor Lenskyi
Ledamot

Lisa Svärd
Ledamot

Susanne Deijfen
Sekreterare

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

Reviser Sverige AB
Arthur Kozak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 07:28

DOCUMENT ID:

Hkxxx9FDjWe

ENVELOPE ID:

rkll9FPoZx-Hkxxx9FDjWe

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Kolonin, 769623-8406 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6f9c0592311bb3956c1eaebe8fcf91c11cfb37d472ab95c
cd4ca0f82efcb8d43d931aec4606494ddfcef2f9278c028

bc122b93fece08a3ed3cfcade8c1bfc614

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. CAMILLA CARINA WESTE RBERG camilla.westerberg@se.dl apiper.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 08:30 30.03.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.146.164
2. HEIDI KAROLIINA SJÖBERG heipan@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:48 30.03.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.126.4
3. LISA SVÄRD lisa_svard@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:55 30.03.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.54.2
4. SUSANNE DEIJFEN susannedeijfen@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:33 30.03.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.72.237
5. Igor Lenskyi igor.lenskyi@icloud.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:26 01.04.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 45.141.110.227
6. Artur Kozak artur.kozak@revise.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:31 01.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* 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 Kolonin, org.nr. 769623-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 07:28

DOCUMENT ID:

Byxxx5tDs-e

ENVELOPE ID:

H1xxqtvil-Byxxx5tDs-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BoKlok Kolonin.pdf

2 pages

SHA-512:

830422f81ff3d67c811bac10f9b8f37a78a02b7e89f737a
8fc5e2a419b0879bcf49b325338527f72cad10fe98b46f0
13f904408b783320bc89d6b1c9d4490579

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	Signed	01.04.2026 10:31	eID	Swedish BankID

* 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