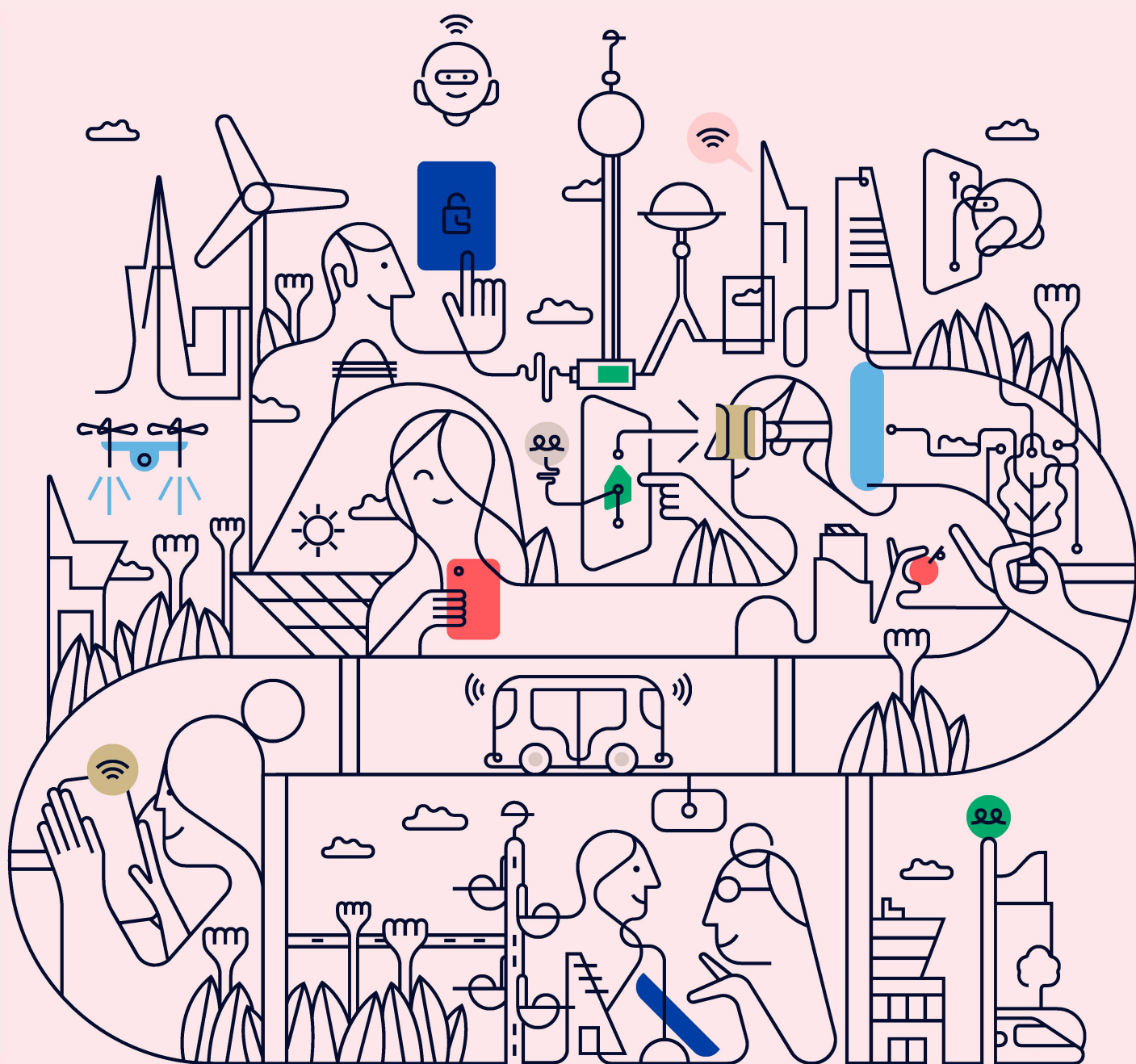




Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Skrindan

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. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el och varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ärnevi 8:3	2020	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB (Folksam, fastighetsförsäkring)

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt fördelat på 4 huskroppar. Till varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad. Värdeåret är 2022.

1 rum och kök	2 st
2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	12 st
	32 st
P-platser	54 st

Total bostadsarea uppgår till 2 208 kvm

Styrelsens sammansättning

Kaija Nyström	Tillförordnad ordförande
Anna Kajsa Nilsson	Styrelseledamot
Annika Lovisa Järnström	Styrelseledamot
Emma Maria Wahlqvist	Styrelseledamot
Syrianna Elisabet Bodin	Styrelseledamot
Marcus Sandberg	Ordförande t.o.m. sept 2025

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte Filter FTX-aggregat
- 2024 ● Byte Filter FTX-aggregat, oljning av trätrall m.m.
- 2025 ● Byte Filter FTX-aggregat och Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte Filter FTX-aggregat och Obligatorisk ventilationskontroll
- 2027 ● Besiktning taksäkerhetsnaordningar, beskärning av träd, byte filter FTX-aggregat, sammbindning golv komplementbugnader, pågrusning av gångar, slamsugning dagvettenbrunnar
- 2028-2052 ● Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elavtal	Vattenfall / energiförsäljning sv.
Elavtal	Energi Försäljning Sverige AB
Individuell mätning av el och varmvatten	Lund Science
Jouravtal	Securitas Sverige AB
Snöröjning	Binab Entreprenad AB
Sophantering och vattenförsörjning	Uppsala Vatten och avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ärnevi GA:6, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar andel i gemensamhetsanläggning som består av utrymme för utfart. Deltagande fastigheter kommer att utföra en samfällighet för anläggningens utförande och drift. GA:6 kommer att förvaltas genom en samfällighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntesatsen sänktes på det lån som hade villkorsändringsdag i December 2025 från 4,42% till 2,75% och räntan låstes på 3 år. Lånet utökades även med 250 000 kr i och med investeringen i fastighetsnära insamling. Föreningen har från och med räkenskapsåret övergått till redovisning enligt K3-regelverket.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Binab fick i uppdrag att genomföra snöskottning på innergården och trappor från och med vintern 2024/2025 och hade samma upplägg 2025/2026.

Övriga uppgifter

Föreningen investerade i kärl för fastighetsnära insamling som togs i bruk i December 2025 och uppfyller därmed lagkravet som träder i kraft år 2027.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enligt underhållsplan genomfördes utan anmärkningar.

Ytterligare belysning installerades över trappuppgångarna för att ge bättre sikt under vinterhalvåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 358 454	2 272 955	1 805 590	343 813
Resultat efter fin. poster	-880 059	-457 736	-711 262	-89 755
Soliditet (%)	69	68	68	68
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 030	978	823	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95	95	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 711	12 697	12 797	12 920
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 711	12 697	12 797	12 920
Sparande / kvm totalyta, kr	145	165	-10	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	155	128	90	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	48	35	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	177	125	-
Räntekänslighet (%)	12,34	12,99	17,7	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten har under året uppgått till 569 tkr. Styrelsen bedömer att årets förlust inte kommer att påverka föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll. Framtida underhåll kommer att finansieras via upptagande av lån och höjning av årsavgifterna. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% fr.o.m 2025-08-01 och 1% fr.o.m 2026-03-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	62 110 000	-	-	62 110 000
Fond, yttre underhåll	204 643	-	362 248	566 891
Balanserat resultat	-1 005 660	-457 736	-362 248	-1 825 644
Årets resultat	-457 736	457 736	-880 059	-880 059
Eget kapital	60 851 247	0	-880 059	59 971 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 463 396
Årets resultat	-880 059
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-362 248
Totalt	-2 705 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 705 704

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 358 749	2 272 955
Summa rörelseintäkter		2 358 749	2 272 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-695 258	-603 331
Övriga externa kostnader	8	-122 482	-107 963
Personalkostnader	9	-37 855	-40 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 196 976	-792 206
Summa rörelsekostnader		-2 052 572	-1 544 117
RÖRELSERESULTAT		306 177	728 839
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 186 263	-1 186 575
Summa finansiella poster		-1 186 236	-1 186 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-880 059	-457 736
ÅRETS RESULTAT		-880 059	-457 736

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	87 936 361	88 896 589
Maskiner och inventarier	12	53 760	0
Pågående projekt	13	0	72 000
Summa materiella anläggningstillgångar		87 990 121	88 968 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 990 121	88 968 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 406	10 936
Övriga fordringar	14	2 827	187 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	89 612	58 402
Summa kortfristiga fordringar		111 845	257 114
Kassa och bank			
Kassa och bank		421 860	40 331
Summa kassa och bank		421 860	40 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		533 705	297 445
SUMMA TILLGÅNGAR		88 523 826	89 266 034

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 110 000	62 110 000
Fond för yttre underhåll		566 891	204 643
Summa bundet eget kapital		62 676 891	62 314 643
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 825 644	-1 005 660
Årets resultat		-880 059	-457 736
Summa ansamlad förlust		-2 705 704	-1 463 396
SUMMA EGET KAPITAL		59 971 187	60 851 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 347 808	18 316 912
Summa långfristiga skulder		18 347 808	18 316 912
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 719 104	9 719 104
Leverantörsskulder		120 586	60 629
Övriga kortfristiga skulder		130 185	61 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 956	256 745
Summa kortfristiga skulder		10 204 831	10 097 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 523 826	89 266 034

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	306 177	728 839
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 196 976	792 206
	1 503 153	1 521 045
Erhållen ränta	27	0
Erlagd ränta	-1 192 717	-1 184 079
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310 463	336 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	145 269	-101 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 409	-45 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	569 141	189 119
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 508	-72 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 508	-72 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	0
Amortering av lån	-219 104	-219 104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30 896	-219 104
ÅRETS KASSAFLÖDE	381 529	-101 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	40 331	142 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	421 860	40 331

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Skrandan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,36 %
Yttertak	3,61 %
Fasader	2,64 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,08 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,44 %
Ventilation	3,61 %
El	2,08 %
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.

I slutet av 2024 sattes ett lån om och Danske bank drog räntekostnaderna dubbelt, därav är kassaflödet per 31 december negativt. Danske bank återbetalade summan på 141 183 kr 2 januari 2025.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 910 008	1 894 248
Hysesintäkter p-plats	95 915	104 298
Vatten	0	6 171
Varmvatten, moms	67 965	53 961
El	0	13 401
El, moms	187 668	142 442
Fast tillägg elbilsaddning	2 975	805
Elintäkter rörliga	640	607
Elintäkter laddstolpe	0	3 172
Elintäkter laddstolpe moms	20 284	1 196
Vattenintäkter, fasta	69 888	48 768
Intäkter solel, moms	372	333
Påminnelseavgift	240	180
Överlåtelseavgift	294	0
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	1 960	3 373
Öres- och kronutjämnig	1	0
Summa	2 358 749	2 272 955

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 653	2 501
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 375	0
Brandskydd	0	978
Myndighetstillsyn	4 133	3 836
Gårdkostnader	4 656	21 816
Snöröjning/sandning	0	31 150
Serviceavtal	29 783	26 696
Förbrukningsmaterial	6 950	0
Summa	99 550	86 977

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 233	4 401
Elinstallationer	24 156	0
Summa	26 389	4 401

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	29 445
Summa	0	29 445

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	343 243	282 939
Vatten	123 543	106 871
Sophämtning/renhållning	47 500	41 834
Summa	514 286	431 644

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 033	50 865
Summa	55 033	50 865

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 212	0
Tele- och datakommunikation	0	762
Inkassokostnader	1 625	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 023	19 215
Fritids och trivselkostnader	1 091	0
Föreningskostnader	1 275	0
Förvaltningsarvode enl avtal	48 889	44 557
Överlåtelsekostnad	2 940	0
Administration	43 258	43 430
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	122 482	107 963

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	32 220
Övriga arvoden	500	0
Löner till kollektivanst	0	750
Arbetsgivaravgifter	7 355	7 646
Summa	37 855	40 616

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 186 263	1 186 575
Summa	1 186 263	1 186 575

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 614 000	90 614 000
Årets inköp	232 908	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 846 908	90 614 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 717 411	-925 205
Årets avskrivning	-1 193 136	-792 206
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 910 547	-1 717 411
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 936 361	88 896 589
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 490 000</i>	<i>19 490 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	4 416 000	4 692 000
Summa	45 416 000	37 692 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	0	0
Årets inköp	57 600	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 600	0

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 840	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 840	0

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

53 760	0
---------------	----------

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	72 000	0
Årets investeringar	0	72 000
Omfört till Byggnad	-72 000	0
Summa pågående arbeten	0	72 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 334	2 307
Momsavräkning	0	3 012
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	493	29
Övriga kortfristiga fordringar	0	182 428
Summa	2 827	187 776

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 496	20 923
Förutbet fast skötsel	0	1 380
Förutbet försäkr premier	23 590	36 099
Upplupna intäkter	46 526	0
Summa	89 612	58 402

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2028-12-29	2,75 %	9 750 000	9 500 000
Danske Bank	2026-12-30	4,34 %	9 500 000	9 500 000
Danske Bank	2027-12-30	2,84 %	8 816 912	9 036 016
Summa			28 066 912	28 036 016
Varav kortfristig del			9 719 104	9 719 104

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 971 392 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	10 195
Uppl kostn el	38 125	44 182
Uppl kostn räntor	2 620	9 073
Förutbet hyror/avgifter	175 211	172 380
Övriga uppl kostn och förutb int	19 000	20 915
Summa	234 956	256 745

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 529 000	28 529 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	28 529 000	28 529 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026 genomförs underhåll enligt undershållplan. Modulen för styrelsearbete (planering, dagordning, protokoll m.m. hos SBC tas i drift 2026. Årsavgifterna justerades med 1% från 2026-03-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Uppsala kommun

Anna Kajsa Nilsson
Styrelseledamot

Annika Lovisa Järnström
Styrelseledamot

Emma Maria Wahlqvist
Styrelseledamot

Kaija Nyström
Tillförordnad ordförande

Syrianna Elisabet Bodin
Styrelseledamot

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

Borev revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 09:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 13:36

DOCUMENT ID:

H1WtTph7nZg

ENVELOPE ID:

B1Yp6nX3ZI-H1WtTph7nZg

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Skrindan, 769639-1957 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4723416b2ba7b447dac96ab613086e205b027693d5cce892fb7d1a3d32fefee71fd1c9deb36e5d2535060d1151f1a264d18196239f6525fb2f19a866fbd714cd

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. Syrianna Elisabet Bodin bettanbo@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:03 09.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.148.166
2. Anna Kajsa Nilsson kajsa_nilsson@live.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 08:03 08.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.86
3. KAIJA NYSTRÖM kaijanystrm@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 08:11 10.04.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.247
4. ANNIKA LOVISA JÄRNST RÖM annikajarnstrom@gmail.c om	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:33 10.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.207.60
5. Emma Maria Wahlqvist emma.wahlqvist@gmail.c om	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:38 10.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.21.35
6. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:59 13.04.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

* 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 Skrandan, org.nr 769639-1957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Skrandan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Skrindan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 13:36

DOCUMENT ID:

ryltaanQnZx

ENVELOPE ID:

SkFpahXnWl-ryltaanQnZx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Skrindan - Revisionsberättelse 2025 - digital sign.pdf

2 pages

SHA-512:

c7b6414c3a615fe053de1a09a817b7539c091ebd786f55
7dd28a3405125b1cb8b2a0684c697d7c543242817bf3a
8730a98fb4b1d0fe7c85d1de4a9cc56725232

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	13.04.2026 10:00	eID	Swedish BankID
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	13.04.2026 10:00	Low	IP: 85.24.131.81

* 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