

Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Ekedalen

769635-3668



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

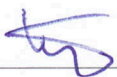
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf BoKlok Ekedalen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-23. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Angered 28-05-2026

Ort och datum


Underskrift

TUNG
Namnförtydligande

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KV. ANGERED 125.4	2019	Angered

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 124 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aram Robert Bendej	Ordförande
Cezar Raheb	Styrelseledamot
Cristian Luis Molina Arriagada	Styrelseledamot
Fikret Numanelli	Styrelseledamot
Tung Nguyen	Styrelseledamot
Karin Diep	Suppleant
Liv Marit Mosengen Pelevic	Suppleant

Valberedning

Cristian Molina
Fikret Numaneli

Firmateckning

Firma tecknas av 2 ledamöter i styrelsen

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
Stamspolning
- 2027** ● Fasad målning (ca en miljon)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighet Ekeberget, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar underhåll och skötsel av gemensamma ytor, t.ex. trädgårdsskötsel, snöröjning, mm Gemensamma parkeringsplatser Miljöhus Gatubelysning mm.

Övrig verksamhetsinformation

Förstudie genomfördes med elektriker för utomhusbelysning i spiraltrappor. Material köptes in, och installation utfördes av Elshapo.

Larm lösningar undersöktes och installerades i teknikrummet.

Självförvaltning infördes och rekrytering av medlemmar för trappstädning och trädgårdsskötsel från och med September 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bundit sina två största lån på cirka 23,3 miljoner (1år) respektive 24,4 miljoner (2år).

Det rörliga lånet på cirka 2,9 miljoner har ett avtal med tre månaders bindningstid (Under Januari, 2,31%).

Lånet på 23,3 miljoner är bundet i ett år (2,38%), till 2026-08-19

Lånet på 24,4 miljoner är bundet i två år (2,55%), till 2027-08-18

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalen för trappstädning och trädgårdsskötsel i enlighet med beslutet som fattades av medlemmarna på årsstämman 2025, då föreningen i stället kommer att anlita medlemmar för att utföra dessa arbetsuppgifter.

Övriga uppgifter

IMD (Individuell mätning och debitering): Undersökningar genomfördes om IMD för värme, vatten och laddning. Moten hölls med IMD-företag, offerter granskades och presentationer skapades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 862 642	3 807 639	3 357 021	3 218 714
Resultat efter fin. poster	-370 984	-742 869	-410 659	-100 995
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	742 320	618 600	494 880	371 160
Taxeringsvärde	76 600 000	82 200 000	82 200 000	82 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	853	754	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	92,4	90,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 296	12 423	12 672	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 296	12 423	12 672	-
Sparande / kvm totalyta, kr	194	100	180	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	15	11	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	77	68	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	53	35	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	144	114	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,15	2,33	-
Räntekänslighet (%)	14,15	14,56	16,80	-

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 resultat är negativt och det beror mest på att kostnaderna för el, vatten och uppvärmning har gått upp.

Det som påverkar allra mest är dock avskrivningar.

Vi ser att vissa kostnader är fortfarande lite för höga, men vi jobbar på att få ner dem. Till exempel har vi under 2025 lagt mycket

fokus på att få medlemmar att sortera sopor rätt vilket har gett bra resultat, kostnaden för sophämtning har minskat med nästan 50%.

Under 2026 kommer vi inte ha kvar avtal för trädgårdsskötsel och trappstädning. Istället kommer medlemmarna själva att utföra dessa uppgifter mot ersättning, Vilket beräknas minska kostnaderna med cirka 100.000kr under året.

Så även om resultatet är negativt just nu, har vi koll på läget och gör åtgärder för att få ekonomin att bli bättre framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	106 860 000	-	-	106 860 000
Fond, yttre underhåll	618 600	-	123 720	742 320
Balanserat resultat	-771 333	-742 869	-123 720	-1 637 922
Årets resultat	-742 869	742 869	-370 984	-370 984
Eget kapital	105 964 398	0	-370 984	105 593 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 637 922
Årets resultat	-370 984
Totalt	-2 008 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-7 020
Balanseras i ny räkning	-2 125 606
	-2 008 906

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	3 862 642	3 807 639
Övriga rörelseintäkter	3	18 269	601
Summa rörelseintäkter		3 880 911	3 808 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 445 655	-1 533 134
Övriga externa kostnader	9	-149 461	-121 707
Personalkostnader	10	-138 758	-131 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 236	-1 157 632
Summa rörelsekostnader		-2 899 110	-2 944 029
RÖRELSERESULTAT		981 801	864 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 635	23 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 354 420	-1 630 574
Summa finansiella poster		-1 352 785	-1 607 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-370 984	-742 869
ÅRETS RESULTAT		-370 984	-742 869

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	153 033 938	154 167 122
Maskiner och inventarier	13	243 105	275 157
Summa materiella anläggningstillgångar		153 277 043	154 442 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 277 043	154 442 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 272	78 528
Övriga fordringar	14	813 510	632 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	211 757	111 310
Summa kortfristiga fordringar		1 053 539	821 873
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 899 564	2 907 378
Summa kassa och bank		2 899 564	2 907 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 953 103	3 729 251
SUMMA TILLGÅNGAR		157 230 146	158 171 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 860 000	106 860 000
Fond för yttre underhåll		742 320	618 600
Summa bundet eget kapital		107 602 320	107 478 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 637 922	-771 333
Årets resultat		-370 984	-742 869
Summa fritt eget kapital		-2 008 906	-1 514 202
SUMMA EGET KAPITAL		105 593 414	105 964 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 354 025	0
Summa långfristiga skulder		24 354 025	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 353 125	51 232 342
Leverantörsskulder		228 315	181 322
Övriga kortfristiga skulder		3 368	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	697 899	793 468
Summa kortfristiga skulder		27 282 707	52 207 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 230 146	158 171 530

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

981 801

864 211

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

1 165 236

1 157 632

2 147 037

2 021 843

Erhållen ränta

1 635

23 494

Erlagd ränta

-1 398 695

-1 607 836

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

749 977

437 501

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-50 191

-85 045

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-933

210 887

Kassaflöde från den löpande verksamheten

698 853

563 343

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

-112 049

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-112 049

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-525 192

-1 025 192

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-525 192

-1 025 192

ÅRETS KASSAFLÖDE

173 661

-573 898

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

3 539 411

4 113 309

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

3 713 072

3 539 411

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1,00 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	3 445 120	3 384 648
Hysesintäkter, p-platser	219 000	210 100
Kabel-TV/Bredband	134 640	134 640
El	3 137	286
Övriga intäkter	60 745	77 965
Summa	3 862 642	3 807 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	1
Övriga rörelseintäkter	18 273	600
Summa	18 269	601

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	63 304	112 728
Städning	61 415	96 911
Trädgårdsarbete	66 200	64 950
Snöskottning	56 582	40 640
Övrigt	0	1 050
Summa	247 501	316 279

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	984
Vind	0	17 487
Soprum/miljöanläggning	0	12 050
Dörrar och lås/porttele	15 597	32 278
VA	9 963	4 883
Ventilation	4 549	11 309
El	18 000	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	26 200
Summa	48 109	105 191

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	7 020	0
Summa	7 020	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	81 558	61 412
Uppvärmning	323 914	317 950
Vatten	288 258	228 973
Sophämtning	83 882	159 956
Summa	777 612	768 291

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 377	71 600
Självrisker	25 000	0
Bredband	145 664	143 400
Samfällighet	128 372	128 372
Summa	365 413	343 372

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 453	226
Övriga förvaltningskostnader	42 594	27 979
Juridiska kostnader	3 876	0
Revisionsarvoden	25 038	28 188
Ekonomisk förvaltning	62 500	65 314
Summa	149 461	121 707

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Löner, arbetare	5 585	0
Sociala avgifter	33 173	31 556
Summa	138 758	131 556

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 354 378	1 629 734
Övriga räntekostnader	41	840
Summa	1 354 420	1 630 574

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 218 000	160 218 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 218 000	160 218 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 050 878	-4 917 694
Årets avskrivning	-1 133 184	-1 133 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 184 062	-6 050 878
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 033 938	154 167 122
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 900 000</i>	<i>46 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	10 200 000
Summa	76 600 000	82 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	320 445	208 396
Årets inköp	0	112 049
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320 445	320 445
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 288	-20 840
Årets avskrivning	-32 052	-24 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-77 340	-45 288
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	243 105	275 157

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	2
Nabo Klientmedelskonto	813 464	631 509
Borgo	44	524
Summa	813 510	632 035

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 030	37 916
Försäkringspremier	22 514	21 353
Bredband	36 750	36 416
Förvaltning	20 463	15 625
Summa	211 757	111 310

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,38 %	23 362 850	23 709 850
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,55 %	24 443 125	24 532 225
Nordea Hypotek	2026-08-18	2,31 %	2 901 175	2 990 267
Summa			50 707 150	51 232 342
Varav kortfristig del			26 353 125	51 232 342

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 081 190 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 932	43 286
Städning	0	23 955
El	6 886	5 343
Uppvärmning	39 976	40 587
Utgiftsräntor	144 054	188 329
Vatten	23 892	19 299
Löner	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	317 739	317 249
Beräknat revisionsarvode	25 000	24 000
Summa	697 899	793 468

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 458 000	53 458 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stampsolning och OVK kommer att utföras på alla lägenheter under Vecka 5 (26-30 Jan 2026)

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Aram Robert Bendej
Ordförande

Cezar Raheb
Styrelseledamot

Cristian Luis Molina Arriagada
Styrelseledamot

Fikret Numanelli
Styrelseledamot

Tung Nguyen
Styrelseledamot

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

Jens Gunnar Forneng
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 22:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.05.2026 15:10

DOCUMENT ID:

H17n1sfUAbI

ENVELOPE ID:

rklnyiGIRZg-H17n1sfUAbI

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Ekedalen, 769635-3668 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

14d04b252a7157964e6ac34da42308e4a5929dfc1ad66
b3de2f3f628a0ddaa078aa0edaf4ed57fc3f921abfddc67b
39b18f1b04484c71a5a83410cdcbfdacce2

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. CRISTIAN LUIS MOLINA A RRIAGADA christian_molina@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:18 04.05.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
2. ARAM BENDEJ a.bendej@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:43 04.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.120.150
3. Fikret Numanelli fikret2@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:32 04.05.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. CEZAR RAHEB cezar.raheb@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:55 05.05.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.157.73
5. PHAM BA TUNG NGUYEN tung.nguyen.0927@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:22 06.05.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.65.211
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:28 06.05.2026 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Ekedalen
 Org.nr 769635-3668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ekedalen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 oss 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Noler AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL: 06.05.2026 22:27	DOCUMENT NAME: Ekedalen Boklok RB 2025.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: Nabo Digital signering • 04.05.2026 15:10	SHA-512: db697b61af500c560ce8fd308bdd5e7dc4295b594121ba e220558bba6d51be8b7a66fc6d1b3a64f717fca4053fecc 3fd9534305a1afc9848cb74ef06106e8a6c
DOCUMENT ID: SJbh1oflCWg	
ENVELOPE ID: BJ3JoML0Zg-SJbh1oflCWg	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	06.05.2026 22:27	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	06.05.2026 22:23	Low	IP: 85.24.241.100

* 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