

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen BoKlok Backalyckan i Viken

769626-3867



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Backalyckan i Viken

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. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-11 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
Höganäs Stubbarp 33:29 och 33:30	2013	Höganäs kommun

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB (Trygg Hansa)

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 940 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 940 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Paulsson	Ordförande
Anna Lopez	Styrelseledamot
Eva Olsson	Styrelseledamot
Jonas Hermansson	Styrelseledamot
Åsa Anderek	Suppleant
Liz Ann-Christin Persson	Suppleant
Mats Jakobsson	Suppleant

Valberedning

Helene Tullberg

Nina Walderyd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders M Jeppson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK i januari utförd av NEAB i samtliga 42 lägenheter. Tvättning och oljning av balkonger och överliggare.

Planerade underhåll

2026 ● OVK,oljning av trädäck, altaner och balkonger, målning av 25 förrådsdörrar, byte av en del entredörrar
Spolning av avloppsystemet samt brunnar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elnät	Höganäs energi
Gas leverantör	Eon
Gas nät	Weum
Renhållning	NSR
Snöröjning	Veterankraft
Snöröjning	Veteranpoolen
Vatten	Höganäs kommun

Övrig verksamhetsinformation

Radonmätning okt 2025 - jan 2026.

Tvättning av fasad på fyra hus under hösten 2025.

Ytterligare ett expansionskärl installerat under 2025.

Ny tank 800 liter till värmesystemet september 2025 pga skada (hål i tank) till en kostnad av 135 000 kr. Ersättning av Trygg Hansa för byte av tank blev 104 400 kr.

Besiktning av gaspannor oktober 2025 genomförd av Weum Gas AB som blev godkända.

Inköp av snöslunga till en kostnad av 10 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny låneupphandling av ett lån på SBAB april 2025 till en ränta på 2,96%. Tidigare var den på 4,17%.

Har öppnat sparkonto på 300 000 kr SBAB (av 450 000 kr sparade) till en bättre ränta på 2,25%

Förändringar i avtal

Förnyat försäkringsavtalet med Trygg Hansa.

Nytt snöröjningsavtal med Veteranpoolen.

Övriga uppgifter

7 st lägenheter har sålts under 2025 och 10 nya medlemmar till föreningen.

Från och med 1 januari 2025 har föreningen gått över till redovisningsstandarden K3. Denna förändring innebär att vi nu tillämpar komponentavskrivningar, vilket resulterar i högre avskrivningar jämfört med tidigare år. Övergången till K3 ger en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens tillgångar och deras värdeminskning över tid. Detta stärker vår ekonomiska rapportering och ger en bättre grund för framtida beslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 131 566	3 054 293	2 226 871	2 226 871
Resultat efter fin. poster	-569 669	262 459	-197 625	-122 512
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	2 977 960	2 499 274	2 020 588	2 020 588
Taxeringsvärde	60 913 000	57 855 000	57 855 000	57 855 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 058	1 031	932	747
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	99,1	98,7	98,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 851	10 053	10 185	10 318
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 851	10 053	10 185	10 318
Sparande / kvm totalyta, kr	275	292	136	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	14	16	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	168	185	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	28	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	213	230	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	3,45	3,45	1,84
Räntekänslighet (%)	9,31	9,75	10,88	13,81

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet påverkas i väsentlig grad av övergången till K3-regelverket, vilket medfört ökade avskrivningar jämfört med tidigare år.

Styrelsen arbetar löpande med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi genom att kontinuerligt se över föreningens kostnader, underhållsplan och avgiftsnivåer. Bedömningen är att föreningens ekonomiska ställning i övrigt är stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	48 420 000	-	-	48 420 000
Fond, yttre underhåll	2 499 274	-	478 686	2 977 960
Balanserat resultat	-2 574 898	262 459	-478 686	-2 791 125
Årets resultat	262 459	-262 459	-569 669	-569 669
Eget kapital	48 606 835	0	-569 669	48 037 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 791 125
Årets resultat	-569 669
Totalt	-3 360 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	143 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 000
Balanseras i ny räkning	-3 478 794
	-3 360 794

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	3 131 566	3 054 293
Övriga rörelseintäkter	3	104 398	3 125
Summa rörelseintäkter		3 235 964	3 057 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 075 863	-922 116
Övriga externa kostnader	9	-161 079	-118 002
Personalkostnader	10	-167 506	-144 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 351 944	-597 432
Summa rörelsekostnader		-2 756 391	-1 782 537
RÖRELSERESULTAT		479 573	1 274 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 009	15 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 051 251	-1 027 490
Summa finansiella poster		-1 049 241	-1 012 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-569 669	262 459
ÅRETS RESULTAT		-569 669	262 459

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	75 894 925	77 232 421
Maskiner och inventarier	13	79 486	93 934
Summa materiella anläggningstillgångar		75 974 411	77 326 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 974 411	77 326 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 674	5 350
Övriga fordringar	14	999 377	726 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 002	73 374
Summa kortfristiga fordringar		1 080 053	805 385
Kassa och bank			
Kassa och bank		450 401	450 401
Summa kassa och bank		450 401	450 401
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 530 454	1 255 786
SUMMA TILLGÅNGAR		77 504 864	78 582 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 420 000	48 420 000
Fond för yttre underhåll		2 977 960	2 499 274
Summa bundet eget kapital		51 397 960	50 919 274
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 791 125	-2 574 898
Årets resultat		-569 669	262 459
Summa ansamlad förlust		-3 360 794	-2 312 439
SUMMA EGET KAPITAL		48 037 166	48 606 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 570 603	22 954 603
Summa långfristiga skulder		28 570 603	22 954 603
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	390 000	6 600 000
Leverantörsskulder		65 925	77 398
Övriga kortfristiga skulder		1	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	441 169	343 278
Summa kortfristiga skulder		897 095	7 020 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 504 864	78 582 140

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 573	1 274 881
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 351 944	597 432
	1 831 517	1 872 313
Erhållen ränta	2 009	15 068
Erlagd ränta	-1 051 251	-1 027 490
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	782 275	859 891
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 194	5 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 393	6 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864 474	871 577
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-594 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-594 000	-390 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	270 474	481 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 172 759	691 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 443 233	1 172 759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Backalyckan i Viken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,43 %
Yttertak	2,35 %
Fasader	6,54 %
Balkonger	4,82 %
Fönster	1,87 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	10,18 %
Ventilation	4,82 %
El	2,35 %
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	3 110 832	3 031 040
Hysesintäkter, p-platser	6 587	7 840
EI	10 977	12 696
Övriga intäkter	3 170	2 717
Summa	3 131 566	3 054 293

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	0
Försäkringsersättning	104 400	0
Övriga rörelseintäkter	0	3 125
Summa	104 398	3 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	925	534
Städning	2 300	0
Besiktning och service	31 948	86 175
Trädgårdsarbete	0	3 702
Övrigt	725	20 358
Snöskottning	8 618	17 370
Summa	44 516	128 139

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 494	10 026
Soprum/miljöanläggning	3 575	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 601
VA	17 566	2 438
Värme	143 706	0
Ventilation	26 798	18 845
EI	0	5 853
Tak	0	7 150
Balkonger	0	7 650
Summa	195 139	54 563

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Fasader	25 000	0
Summa	25 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	47 667	42 352
Uppvärmning	550 216	493 570
Vatten	98 873	91 149
Sophämtning	51 546	55 112
Summa	748 302	682 183

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 681	54 841
Bredband	5 225	2 390
Summa	62 906	57 231

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	60 825	15 744
Förbrukningsmaterial	17 402	31 093
Programvaror	0	2 555
Revisionsarvoden	27 500	15 438
Ekonomisk förvaltning	55 352	53 172
Summa	161 079	118 002

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	130 500	116 598
Sociala avgifter	37 006	28 389
Summa	167 506	144 987

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 051 232	1 027 457
Övriga räntekostnader	19	33
Summa	1 051 251	1 027 490

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 100 000	83 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 100 000	83 100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 867 579	-5 284 595
Årets avskrivning	-1 337 496	-582 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 205 075	-5 867 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 894 925	77 232 421
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 114 000</i>	<i>13 114 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	48 200 000
Taxeringsvärde mark	8 913 000	9 655 000
Summa	60 913 000	57 855 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 438	144 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 438	144 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 504	-36 056
Årets avskrivning	-14 448	-14 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 952	-50 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 486	93 934

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 199	3 802
Övriga fordringar	3 346	501
Nabo Klientmedelskonto	618 696	627 195
Borgo	374 136	95 163
Summa	999 377	726 661

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 495	11 693
Försäkringspremier	44 676	42 845
Bredband	1 746	1 735
Förvaltning	18 085	17 101
Summa	76 002	73 374

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2030-05-13	2,96 %	6 006 000	6 350 000
SBAB	2027-04-16	2,97 %	6 418 505	6 568 505
SBAB	2027-11-22	4,17 %	8 118 049	8 218 049
SBAB	2028-12-29	4,17 %	8 418 049	8 418 049
Summa			28 960 603	29 554 603
Varav kortfristig del			390 000	6 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 010 603 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 628	13 276
EI	3 832	4 025
Uppvärmning	0	51 261
Sociala avgifter	24 500	0
Förutbetalda avgifter/hyror	260 209	259 716
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	441 169	343 278

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 760 000	34 760 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftssänkning om 4% har skett 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Anna Lopez
Styrelseledamot

Eva Olsson
Styrelseledamot

Jonas Hermansson
Styrelseledamot

Pia Paulsson
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 12:37

DOCUMENT ID:

Sy9I3NAhbg

ENVELOPE ID:

SJlteh4Ah-e-Sy9I3NAhbg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen BoKlok Backalyckan i Viken, 76
9626-3867 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:

302f144cd97712d0f569b4b4666eb0e94525449664eced
5b11737043d513e26dd069b269a18406e32a2e3540823
26f491eeaba2d4c810e6bff646e48749a4964

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. PIA PAULSSON piap56@hotmail.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:09 16.04.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.166.198
2. HANS OLOW JONAS HER MANSSON jonas--@telia.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:21 16.04.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.197.111
3. Anna Lopez anna_tingeling@hotmail.c om	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:35 16.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.245.150
4. EVA OLSSON tillewa@live.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:48 16.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.48.38
5. ANDERS MAGNUS JEP PSON anders.jeppsson@se.ey.c om	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:02 17.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.210

* 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 Backalykan i Viken, org.nr 769626-3867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Backalykan i Viken 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Boklok Backalykan i Viken för år 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 12:37

DOCUMENT ID:

ry9g2V0h-e

ENVELOPE ID:

SyFe24RnZe-ry9g2V0h-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf BoKlok Backalyckan i Viken 20
25.pdf

2 pages

SHA-512:

ab65707ae1e9b7ab136f616d57b81e6ee39a6bdfa3f034
30707c7736b3bd6ad6c78e66146036b543e14016a822b
2e875fc3180e5be7e1ead83d08c94c5c0350a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MAGNUS JEPPE SON	Signed	17.04.2026 11:03	eID	Swedish BankID
anders.jepsson@se.ey.c om	Authenticated	17.04.2026 11:01	Low	IP: 213.115.250.210

* 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