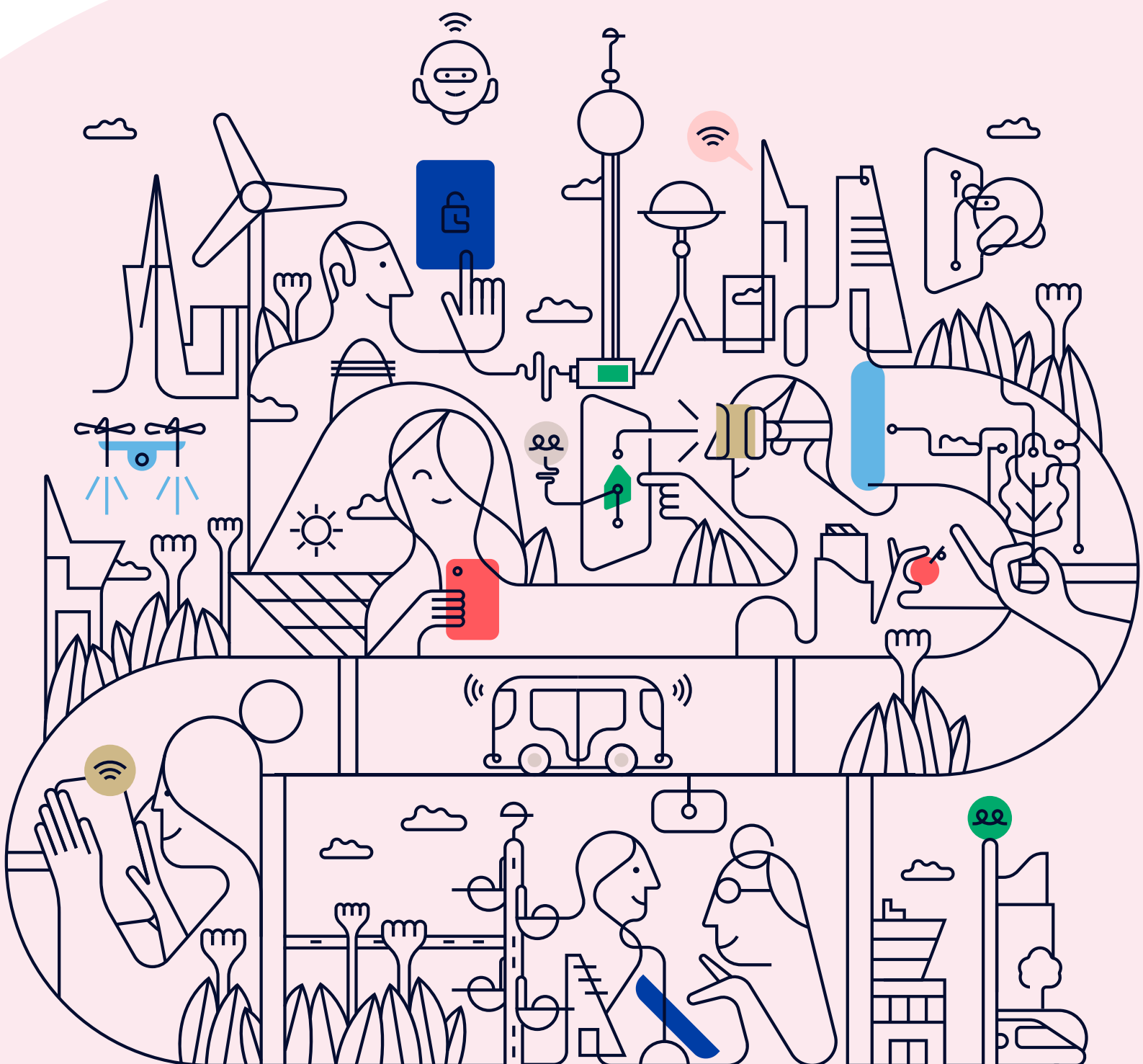




Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Bergviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 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
Bergviken 4	2009	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bergslagen

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2009 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 095 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 095 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mona Therese Knoblach	Ordförande
Albin Mauritzon	Styrelseledamot
Berit Anneli Källman	Styrelseledamot
Emil Oskar Alpberg	Styrelseledamot
Maria Hellström	Styrelseledamot
Helene Ryding	Suppleant
Virpi Joukanen	Suppleant

Valberedning

Ulla Gustavsson Ingela Ernestam

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen gemensamt.

Revisorer

Simon Arnelund Revisor BoRevision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Energideklaration - Riksbyggen
OVK-besiktning, samt rengöring kanaler - Bravida
- 2024** ● Balkong och loftgång - inoljning - Medlemmar själva
Balkonger, byte av vissa fibercementskivor - Egeryds
Förrådsdörrar och lägenhetsdörrar, målning - Krafft måleri

Planerade underhåll

- 2025** ● Balkonger, byte av kvarstående fibercementskivor (tidigareläggs)
- 2026** ● Balkong och loftgång - inoljning
- 2027** ● Lekplats, renovering
Målning fasader och räcken
- 2029** ● Målning fönster och fönsterdörr

Avtal med leverantörer

El	God el
Fastighetsskötsel, nyckelservice mm	Egeryds
Förvaltare av vår Brf	SBC
Övrig sophantering	Stena
TV, telefoni och bredband	Telia
Tvättning av avfallskärl	WEMAB
Värme, serviceavtal undercentral	E-on
Vatten och sophantering (restavfall och kompost)	Tekniska förvaltningen

Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft två trädgårdsdagar under året med god uppslutning. Vi har sålt nästan alla gamla motorvärmare, inkomst 4050kr. Vi har gjort om en av EONs elplatser till gästparkering. Bytt kodlås och dörrstängare på soprumsdörren. Problem med tröga balkongdörrar har åtgärdats av Egeryds.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån på Nordea på 22.974.775kr. 11.654.275kr är med 1 års bindningstid och 11.320.500 kr är med 3 års bindningstid.

Vi har fått tillbaka 191.609kr av Naturvårdsverket som stöd för uppsättningen av elbilsladdstolparna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Omförhandlat avtal med SBC som gav en sänkning av kostnaden med 11% och arbetsredskapet Styrelsemötet som kommer att ingå vilket annars skulle kosta 1800kr/år.

Omförhandlat avtal med Egeryds med sänkt kostnad, yttre skötsel 130.000 och felanmälan 5000/år exkl moms.

Nytt avtal med Telia på 10 år med sänkt kostnad 91584kr/år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 060 130	2 918 917	2 730 992	2 694 587
Resultat efter fin. poster	-520 567	-4 273	470 473	122 720
Soliditet (%)	54	54	53	53
Yttre fond	3 074 815	3 511 970	2 538 717	1 565 464
Taxeringsvärde	78 000 000	73 000 000	73 000 000	73 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	925	863	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	98	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 708	9 708	10 111	10 215
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 708	9 708	10 111	10 215
Sparande / kvm totalyta, kr	203	319	308	200
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	34	32	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	159	135	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	34	33	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	227	200	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,65	1,03	-
Räntekänslighet (%)	9,99	10,50	11,72	-

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

På grund av ökade räntekostnader samt ökade avskrivningar till följd av omläggningen till K3.

Åtgärd, ev en höjning av månadsavgiften för medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 370 000	-	-	34 370 000
Fond, yttre underhåll	3 511 970	-487 155	50 000	3 074 815
Balanserat resultat	-1 404 995	482 882	-50 000	-972 112
Årets resultat	-4 273	4 273	-520 567	-520 567
Eget kapital	36 472 703	0	-520 567	35 952 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-922 112
Årets resultat	-520 567
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	-1 492 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	43 235
Balanseras i ny räkning	-1 449 445

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	3 060 130	2 918 917
Övriga rörelseintäkter	3	5 691	13 901
Summa rörelseintäkter		3 065 822	2 932 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 490 169	-1 819 140
Övriga externa kostnader	9	-145 656	-140 528
Personalkostnader	10	-77 275	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146 443	-505 596
Summa rörelsekostnader		-2 859 544	-2 540 567
RÖRELSERESULTAT		206 278	392 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 710	99 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-766 649	-495 374
Summa finansiella poster		-725 939	-395 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-519 661	-3 434
Skatt		-906	-839
ÅRETS RESULTAT		-520 567	-4 273

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	62 099 353	63 226 633
Maskiner och inventarier	13	163 507	169 884
Summa materiella anläggningstillgångar		62 262 859	63 396 517
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 262 859	63 396 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 876	9 118
Övriga fordringar	14	1 728 427	1 060 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 074	128 153
Summa kortfristiga fordringar		1 877 377	1 197 511
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	949 782	949 782
Summa kortfristiga placeringar		949 782	949 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 733 617	1 699 005
Summa kassa och bank		1 733 617	1 699 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 560 775	3 846 298
SUMMA TILLGÅNGAR		66 823 634	67 242 815

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 370 000	34 370 000
Fond för yttre underhåll		3 074 815	3 511 970
Summa bundet eget kapital		37 444 815	37 881 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-972 112	-1 404 995
Årets resultat		-520 567	-4 273
Summa ansamlad förlust		-1 492 680	-1 409 267
SUMMA EGET KAPITAL		35 952 135	36 472 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 390 500	7 070 000
Summa långfristiga skulder		18 390 500	7 070 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 654 275	22 974 775
Leverantörsskulder		123 946	125 435
Skatteskulder		162 737	155 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	540 041	444 551
Summa kortfristiga skulder		12 480 999	23 700 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 823 634	67 242 815

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 278	392 251
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 146 443	505 596
	1 352 721	897 847
Erhållen ränta	40 710	99 689
Erlagd ränta	-685 676	-496 233
Betald inkomstskatt	-906	-839
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 849	500 464
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	158 525	-404 026
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 414	68 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	885 788	164 523
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 786	-178 824
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 786	-178 824
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	873 003	-1 264 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 383 125	3 647 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 256 128	2 383 125

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Bergviken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	1,38 %
Yttertak	3,73 %
Fasader	3,73 %
Balkonger	4,97 - 10,00 %
Fönster	3,58 %
Stamledningar VA	2,42 %
Stamledningar Värme	1,38 %
Styr & övervakning	6,39 %
Ventilation	22,37 %
El	2,56 %
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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av kapitalinkomster.

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	3 006 072	2 861 624
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 372
Avgiftsreduktion självförvaltning	-2 352	-392
Elintäkter laddstolpe	0	22 675
Elintäkter laddstolpe moms	32 941	12 788
Fast tillägg elbilsladdning, moms	8 240	0
Övriga intäkter	3 600	8 400
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	4 689	4 536
Överlåtelseavgift	5 880	9 791
Administrativ avgift	882	686
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	3 060 130	2 918 917

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 862	0
Övriga intäkter	8 029	103
Försäkringsersättning	-4 200	13 798
Summa	5 691	13 901

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 103	32 952
Fastighetsskötsel gård enl avtal	181 059	191 218
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	35 401	10 579
Besiktningar	34 250	0
Brandskydd	481	0
Gårdkostnader	3 679	2 107
Sophantering	5 938	0
Garage/parkering	5 725	4 407
Snöröjning/sandning	50 851	61 570
Serviceavtal	0	1 959
Förbrukningsmaterial	9 203	7 905
Summa	337 690	312 696

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	50 428	1 398
Elinstallationer	23 759	1 228
Tak	0	27 650
Balkonger/altaner	5 679	5 886
Summa	79 866	36 162

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	235 000
Balkonger/altaner	43 235	39 805
Mark/gård/utemiljö	0	212 350
Summa	43 235	487 155

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	97 314	99 640
Uppvärmning	438 890	493 556
Vatten	130 593	103 753
Sophämtning/renhållning	93 625	92 739
Summa	760 422	789 688

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 604	0
Kabel-TV	5 030	0
Bredband	100 570	115 200
Fastighetsskatt	82 752	78 240
Summa	268 956	193 440

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	514	519
Revisionsarvoden extern revisor	17 375	20 750
Styrelseomkostnader	1 054	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 169
Föreningskostnader	11 807	6 072
Förvaltningsarvode enl avtal	79 681	84 524
Överlåtelsekostnad	8 232	11 868
Pantsättningskostnad	8 232	6 880
Administration	2 477	1 871
Konsultkostnader	13 784	6 875
Summa	145 656	140 528

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 475	18 003
Summa	77 275	75 303

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	766 643	495 461
Dröjsmålsränta	6	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-87
Summa	766 649	495 374

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 300 000	69 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 300 000	69 300 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 073 367	-5 576 711
Årets avskrivning	-1 127 280	-496 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 200 647	-6 073 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 099 353	63 226 633
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 550 000</i>	<i>11 550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
Summa	78 000 000	73 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 824	0
Årets inköp	12 786	178 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 610	178 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 940	0
Årets avskrivning	-19 163	-8 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 103	-8 940
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 507	169 884

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	198 775	98 880
Momsavräkning	7 141	94 216
Övriga kortfristiga fordringar	0	183 024
Transaktionskonto	467 029	308 539
Borgo räntekonto	1 055 482	375 580
Summa	1 728 427	1 060 240

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	2 943
Förutbet fast skötsel	40 627	44 606
Förutbet försäkr premier	81 072	80 604
Förutbet kabel-TV	458	0
Förutbet bredband	9 142	0
Upplupna intäkter	2 775	0
Summa	134 074	128 153

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Nordea Stratega 35	1 128 815	949 782	949 782
Summa	1 128 815	949 782	949 782

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-04-16	2,43 %	11 654 275	11 654 275
Nordea Hypotek AB	2028-04-19	2,65 %	11 320 500	11 320 500
Nordea Hypotek AB	2027-03-17	3,75 %	7 070 000	7 070 000
Summa			30 044 775	30 044 775
Varav kortfristig del			11 654 275	22 974 775

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 044 775 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	313	0
Uppl kostn el	8 643	10 119
Uppl kostnad Värme	53 945	54 874
Uppl kostn räntor	131 173	50 200
Uppl kostnad Sophämtning	3 908	2 544
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 083	18 004
Förutbet hyror/avgifter	261 176	251 510
Summa	540 041	444 551

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

34 650 000

2024-12-31

34 650 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Örebro

Albin Mauritzon
Styrelseledamot

Berit Anneli Källman
Styrelseledamot

Emil Oskar Alpberg
Styrelseledamot

Maria Hellström
Styrelseledamot

Mona Therese Knoblach
Ordförande

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

BoRevision Sverige AB
Simon Arnelund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 07:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2026 10:22

DOCUMENT ID:

HyWrBJHhOZx

ENVELOPE ID:

ByerHkH3uWI-HyWrBJHhOZx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Bergviken, 769618-5110 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

246671177ca557b55285c28ebf6c6788f29e4b8deb2ebe725b4124e6566d0dba809287f86d010a10c7bf2643c44cfd1588ddf1196daa5bda3deffa579ba052

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. Berit Anneli Källman berit.sandmark@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 13:36 25.02.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.159.201
2. Mona Therese Knoblach mona_alm@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 14:37 25.02.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.105.37
3. EMIL OSKAR ALPBERG emil.alpberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.02.2026 13:33 28.02.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.19.101
4. Albin Samuel Mauritzon albin.mauritzon@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:42 02.03.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.211.145
5. MARIA ELISABETH HELL STRÖM maria_hellstrom@telia.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:46 03.03.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.240.126
6. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevisi.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 07:50 06.03.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.242.106

* 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 Bergviken, org.nr. 769618-5110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Bergviken för räkenskapsåret 2025.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 07:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2026 10:22

DOCUMENT ID:

HJXrryB2_Zx

ENVELOPE ID:

BJSSKS2_Ze-HJXrryB2_Zx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Bergviken RB.pdf

2 pages

SHA-512:

14afdb393b6a25eda288ee625582fe6793a8073bb0de16
72cbc6e6528990a9f01235c4725362cc7367d4fc4aff955
dafa9bc158127734e33e3ab511a3bee53c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	06.03.2026 07:49	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevisi on.se	Authenticated	06.03.2026 07:49	Low	IP: 5.150.242.106

* 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