# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Boklok Skördelyckan

769640-9494

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boklok Skördelyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Föreningen beskattas som en äkta förening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-25.

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 35 lägenheter i radhusform i Örebro kommun.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 22 maj 2022. Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 23 juni 2023.

Den 3 juni 2022 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Den 5 juli 2023 erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

## Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen får bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| ***Ordinarie styrelseledamöter*** | | ***Valda t.o.m. årsstämman*** |
|---|---|---|
| Daniel Ekblad | Ordförande | 2027 |
| Olle Ström | Vice Ordförande | 2026 |
| Jakob Scott | Ledamot | 2027 |
| Gelara Allahveisi | Ledamot Avgått 251127 | 2026 |
| Rasmus Olofsson | Ledamot | 2027 |

| ***Styrelsesuppleanter*** | | ***Valda t.o.m. årsstämman*** |
|---|---|---|
| Jennie Henriksson Widbro | Suppleant | 2026 |

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 (7) st protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året betalats ut enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygghansa via Svenska bolån.

| ***Ordinarie revisorer*** | | |
|---|---|---|
| Peter Erlandsson | Cederblads Revisionsbyrå AB | 2026 |

## Fastigheter
Bostadsrättsföreningen förvärvade 30 september 2022 fastigheten Törsjö 1:75 i Örebro kommun.

Köpebrev på marken undertecknades 30 december 2022.
Entreprenaden på fastigheten färdigställdes 2023 och inflyttning skedde under november 2023.

Föreningen består av 7st radhuslängor och 1 parhus med sammanlagt 35st lägenheter. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Den totala markarean uppgår till 12 254kvm, varav boarea 4095kvm.
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygghansa där föreningen betalar bostadsrättstillägg.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|---|---|
| Egeryds Fastighetsförvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| KRH Entreprenad | Snöröjning |
| Energi 2 | El |
| Trygghansa | Försäkring |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årets resultat visar en förlust på 1 296 110 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

***Ekonomi***
Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal om räntegaranti mellan kostnadskalkyl och ekonomiska plan med Boklok Housing AB, räntegarantin avser 2024-2026.

Under Mars 2026 kommer två att lånen läggas om till bättre ränta hos ny bank, styrelsen jobbar kontinuerligt med att bygga föreningens ekonomi och se till att bygga upp en kassa för att stärka likviditeten, detta arbete är fortsatt pågående. Man har även bytt försäkringsbolag under året vilket resulterat i samma skydd till en lägre kostnad.

***Årsavgifter***
Årsavgiften har under året höjts med 3,47% from 2025-03-01 och planerad höjning inför 2026 är 9,04% from 260401.

***Underhållsplan***
Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Årets avsättning har i bokslutet skett med 358 002 kr. Underhållsplanen sträcker sig tom 2052.

Under året har föreningen bytt filter i värmepumparna.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

***Ekonomi***
Föreningen planerar att höja årsavgiften med 9,04% from 1 April 2026.

## Medlemsinformation

| | |
|---|---|
| **Medlemmar vid årets början** | **57** |
| Under året avgående medlemmar | 2 |
| Under året tillkommande medlemmar | 4 |
| **Medlemmar vid årets slut** | **59** |

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2025** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 702 | 1 924 | - |
| Resultat efter finansiella poster | -1 296 | -1 246 | - |
| Balansomslutning | 139 533 | 142 414 | 154 675 |
| Kassalikviditet (%) | 40,0 | 65,2 | 2 333,3 |
| Soliditet (%) | 65,0 | 65,0 | 7,9 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 659 | 469 | - |
| Årsavgift i % av totala intäkter | 99 | 99 | - |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta | 11 390 | 11 465 | - |
| Skuldsättning/kvm totalyta | 11 390 | 11 465 | - |
| Sparande/kvm bostadsyta | 54 | 100 | - |
| Energikostnad/kvm | 127 | 82 | - |
| Räntekänslighet i % | 17 | 24 | - |

*2024 är inte jämförelsebart då det inte är ett helt räkenskapsår (8 Mars 2024–31 dec 2024)
Avräkning till Boklok skedde 250308.

## Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.
Styrelsen bedömer att höja årsavgiften med 9,04% from 260401 samt räknar med lägre räntekostnader på två lån som är omförhandlade i Mars 2026, nya räntan beräknas minska med ca 1,8% vardera på lånen vilket kommer påverka resultat och likviditet positivt kommande år. Styrelsen bedömer därmed kassaflödet som tillräckligt.

Ärendereferens: 3423850

## Förändringar i eget kapital

| | Medlems-insatser* | Upplåtelse-avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2024-12-31** | 75 340 000 | 18 835 000 | 358 002 | -358 002 | -1 245 658 |
| Balansering fg. års resultat | | | | -1 245 658 | 1 245 658 |
| Årets avs. till yttre fond | | | 358 002 | -358 002 | |
| Årets resultat | | | | | -1 296 110 |
| **Eget kapital 2025-12-31** | **75 340 000** | **18 835 000** | **716 005** | **-1 961 662** | **-1 296 110** |

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -1 603 660 |
| årets avsättning till fond | -358 002 |
| årets förlust | -1 296 110 |
| | **-3 257 772** |
| | |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -3 257 772 |
| | **-3 257 772** |

# Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 702 307 | 1 924 277 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 22 216 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 702 307** | **1 946 493** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -634 730 | -410 943 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -246 432 | -101 259 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -39 426 | -29 570 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -1 515 936 | -1 655 196 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 436 524** | **-2 196 968** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **265 784** | **-250 475** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 796 | 523 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 564 689 | -995 707 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 561 893** | **-995 184** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-1 296 110** | **-1 245 658** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-1 296 110** | **-1 245 658** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 138 906 093 | 140 769 804 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **138 906 093** | **140 769 804** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **138 906 093** | **140 769 804** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 10 509 | 117 221 |
| Övriga fordringar | | 3 837 | 3 887 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 119 856 | 106 405 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **134 202** | **227 513** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | 8 | 493 179 | 1 416 395 |
| **Summa kassa och bank** | | **493 179** | **1 416 395** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **627 381** | **1 643 908** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **139 533 474** | **142 413 712** |

Ärendereferens: 3423850

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 75 340 000 | 75 340 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 18 835 000 | 18 835 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 716 005 | 358 001 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **94 891 005** | **94 533 001** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 961 662 | -358 002 |
| Årets resultat | | -1 296 110 | -1 245 658 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-3 257 772** | **-1 603 660** |
| **Summa eget kapital** | | **91 633 233** | **92 929 341** |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 15 825 169 | 46 644 310 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **15 825 169** | **46 644 310** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 30 819 142 | 306 680 |
| Leverantörsskulder | | 61 727 | 624 131 |
| Övriga skulder | | 885 095 | 1 641 996 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 309 108 | 267 254 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **32 075 072** | **2 840 061** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **139 533 474** | **142 413 712** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 296 110 | -1 245 658 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 515 936 | 1 655 196 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **219 826** | **409 538** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 93 312 | 12 022 487 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -1 277 450 | 2 008 380 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-964 312** | **14 440 405** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Korrigering byggnadsvärde (NVV) | | 347 775 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **347 775** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -306 679 | -230 010 |
| Medlemsinsatser | | 0 | 81 925 000 |
| Upptagna lån | | 0 | 47 181 000 |
| Förändring byggkreditiv | | 0 | -141 900 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-306 679** | **-13 024 010** |
| **Årets kassaflöde** | | **-923 216** | **1 416 395** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 416 395 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **493 179** | **1 416 395** |

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

### Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader 1,35%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

### Fodringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet
Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med. bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Medlemmarna tecknar egna avtal för värme.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 2 020 404 | 1 614 013 |
| Elförsäljning Eon | 4 401 | 56 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | 4 |
| Solceller | 0 | 8 325 |
| Avgiftsrabatt - Försäljning inom Sverige | 0 | -2 652 |
| Kallvatten | 83 578 | 41 132 |
| Elektricitet | 533 389 | 268 579 |
| Överlåtelseavgift | 0 | -5 732 |
| Pantnoteringsavgift | 0 | 552 |
| Kabel-Tv avgifter | 62 464 | 0 |
| Övriga intäktskorrigeringar | -3 889 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 960 | 0 |
| | **2 702 307** | **1 924 277** |

## Not 3 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 424 220 | 278 744 |
| Vatten | 99 039 | 59 511 |
| Fastighetsförsäkringar | 78 283 | 60 898 |
| Programvaror | 8 853 | 6 908 |
| Föreningskostnader | 0 | 1 265 |
| Sophämtning | 0 | 3 617 |
| Snöröjning & sandning | 11 688 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 751 | 0 |
| Rep gemensamma utr | 11 896 | 0 |
| | **634 730** | **410 943** |

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| inventarier | 5 964 | 2 584 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 3 138 |
| Kreditupplysning | 1 125 | 3 825 |
| Billecta | 1 178 | 60 |
| Ersättningar till revisor | 30 375 | 12 879 |
| Förvaltningsarvode, grundavtal | 61 756 | 44 067 |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 433 | 7 864 |
| Bankkostnader | 8 208 | 8 843 |
| Övriga externa tjänster | 40 662 | 17 999 |
| Datakommunikation | 63 138 | 0 |
| Föreningsavgifter | 5 320 | 0 |
| Övriga reduktioner av inköpspriser | 3 273 | 0 |
| | **246 432** | **101 259** |

Ärendereferens: 3423850

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 30 000 | 22 500 |
| Arbetsgivaravgifter 31,42 % | 9 426 | 7 070 |
| | **39 426** | **29 570** |

## Not 6 Byggnader och mark

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 142 425 000 | 30 335 000 |
| Omklassificeringar | -347 775 | 112 090 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **142 077 225** | **142 425 000** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -1 655 196 | |
| Årets avskrivningar | -1 515 936 | -1 655 196 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 171 132** | **-1 655 196** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **138 906 093** | **140 769 804** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 48 300 000 | 48 300 000 |
| Taxeringsvärden mark | 15 140 000 | 15 140 000 |
| | **63 440 000** | **63 440 000** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 108 571 093 | 110 434 804 |
| Bokfört värde mark | 30 335 000 | 30 335 000 |
| | **138 906 093** | **140 769 804** |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Försäkring | 63 716 | 65 540 |
| Bostadsrätterna | 4 790 | 5 320 |
| Egeryds Fastighetsförvaltning | 16 226 | 15 439 |
| Programvaror | 0 | 3 094 |
| IMD data och underhållsavtal | 17 170 | 17 012 |
| Förutbetald datakommunikation | 17 954 | 0 |
| | **119 856** | **106 405** |

## Not 8 Kassa och Bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Transaktionskonto | 189 913 | 815 925 |
| Sparkonto (Danske bank) | 303 266 | 600 470 |
| | **493 179** | **1 416 395** |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Räntan är bunden t.o.m. | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Lån 1302-01-47425 | 4,18 | 2026-03-31 | 15 548 081 | 15 650 320 |
| Lån 1302-01-47433 | 4,18 | 2026-03-31 | 15 548 081 | 15 650 320 |
| Lån 1302-01-47441 | 4,15 | 2027-03-31 | 15 548 150 | 15 650 350 |
| | | | **46 644 312** | **46 950 990** |
| Amorteringar enligt avtal | | | 306 679 | 230 010 |

Långfristig del: 15 825 169 kr
Kortfristig del: 30 819 142 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 45 110 916 kr.

## Not 10 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder** | | |
| Fastighetsinteckningar | 47 181 000 | 47 181 000 |
| | **47 181 000** | **47 181 000** |

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda intäkter | 194 861 | 203 534 |
| Upplupen el | 65 899 | 63 720 |
| Upplupet arvode | 30 000 | 0 |
| Upplupna soc avgifter | 9 426 | 0 |
| Upplupen ränta | 5 403 | 0 |
| Periodisering överlåtelse/pant | 3 519 | 0 |
| | **309 108** | **267 254** |

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att höja årsavgiften med 9,04% from 260401.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Daniel Ekblad
Ordförande

Olle Ström
Ledamot

Rasmus Olofsson
Ledamot

Jakob Scott
Ledamot

Jennie Henriksson Widbro
Suppleant för avgående styrelsemedlem

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor
Cederblads Revisionsbyrå AB

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Olle Ström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-27 14:45:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6c1aad8abda049b692f4a81e284b5f9f

## Underskrift 2

Namn: Jacob Scott
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-27 19:01:58 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2e7598a43c0a41058ae3e465dd42d171

## Underskrift 3

Namn: Rasmus Olofsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-28 07:28:37 GMT+01:00
Transaktions-ID: 89b60e3ab5dd4906ad3c030f4d564eee

## Underskrift 4

Namn: Jennie Henriksson Widbro
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-28 08:23:53 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0bee6b4b26bc422f9c9fb5d492c91135

## Underskrift 5

Namn: Daniel Ekblad
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-29 21:06:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 03c20222b7c44f93bc5a5004eaf9ecc5

## Underskrift 6

Namn: Peter Erlandsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-30 09:58:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 12ef5b33f7d34cddaa17f584365d75a1

cederblad&co
REVISIONSBYRÅ
www.cederblads.se

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Boklok Skördelyckan
Org.nr. 769640-9494

**Rapport om årsredovisningen**
***Uttalanden***
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Skördelyckan 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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.


Ärendereferens: 3424365

**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 Skördelyckan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor FAR

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Peter Erlandsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-30 09:56:44 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1a5acd130693440db9acb2bf76c4458a