



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boklok Rytta

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. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-03 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
Ärnevi 13:1	2024	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Fastigheten är medlem i samfällighetsförening som omfattar infartsväg Ärnevi GA:7 tillsammans med Ärnevi 13:2. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens ägande och drift. Andelstal, 40/60 för Ärnevi 13:1 och 20/60 för Ärnevi 13:2.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 856 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 856 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bertil Hagnell	Ordförande
Daniel Forsberg	Styrelseledamot
Joakim Sandman	Styrelseledamot
Malcolm Reuterswärd	Styrelseledamot
Maria Furuwidh Ahlstrand	Styrelseledamot
Therese Österborg	Suppleant

Valberedning

Jonas Öhman
Linda Kuoppala

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Peter Erlandsson Auktoriserad revisor FAR Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Uppsala Vatten & Avfall
Ekonomisk Förvaltning	Mediator/SBC
Elleverantör	Energi Försäljning Sverige AB
Fastighetsjour	Securitas
Fiber	Global Connect
IMD mätning vatten- och EL-föbrukning	Lund Science
Laddplatser	Vattenfall Incharge
Nyckelhantering	Byggbeslag
Snöröjning och sandning på parkeringen	BINAB

Övrig verksamhetsinformation

Ramavtal med Sallen elektriska AB för elarbeten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flyttat sparkonto till nytt med 1.60% ränta istället för 0%.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal med Vattenfall c:a 1 kr/kWh billigare.

Övriga uppgifter

Krav på nya stadgar pga övergång till redovisning enligt K3 istället för K2 (lagkrav).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 259 512	1 490 144	-
Resultat efter fin. poster	-752 124	-515 712	-
Soliditet (%)	73	73	-
Yttre fond	184 697	99 017	-
Taxeringsvärde	54 600 000	10 800 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	683	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	84	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 300	11 387	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 300	11 387	-
Sparande / kvm totalyta, kr	92	171	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	119	76	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	37	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	113	-
Räntekänslighet (%)	15,77	16,67	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 260 393 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

2024 är inte ett helt år så nyckeltalen därför inte är jämförbara.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust för 2025 avser främst avskrivningar. Kassaflödet är positivt från den löpande verksamheten. Styrelsen kommer att höja årsavgiften från 1 feb med 7%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	71 756 000	-	-	71 756 000
Upplåtelseavgifter	17 939 000	-	-	17 939 000
Fond, yttre underhåll	99 017	-	85 680	184 697
Balanserat resultat	-85 680	-515 712	-85 680	-687 072
Årets resultat	-515 712	515 712	-752 124	-752 124
Eget kapital	89 192 625	0	-752 124	88 440 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-601 392
Årets resultat	-752 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 680
Totalt	-1 439 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 544
Balanseras i ny räkning	-1 395 652

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 259 514	1 490 144
Övriga rörelseintäkter	3	15 497	0
Summa rörelseintäkter		2 275 011	1 490 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-840 299	-396 635
Övriga externa kostnader	9	-172 435	-88 564
Personalkostnader	10	-85 389	-29 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 014 456	-1 014 456
Summa rörelsekostnader		-2 112 579	-1 529 225
RÖRELSERESULTAT		162 431	-39 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 778	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-917 333	-476 676
Summa finansiella poster		-914 555	-476 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-752 124	-515 712
ÅRETS RESULTAT		-752 124	-515 712

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	120 495 088	121 509 544
Summa materiella anläggningstillgångar		120 495 088	121 509 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 495 088	121 509 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 046	107 321
Övriga fordringar	14	220 804	923 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	157 988	69 829
Summa kortfristiga fordringar		381 838	1 100 886
Kassa och bank			
Kassa och bank		498 459	0
Summa kassa och bank		498 459	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		880 297	1 100 886
SUMMA TILLGÅNGAR		121 375 385	122 610 430

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 695 000	89 695 000
Fond för yttre underhåll		184 697	99 017
Summa bundet eget kapital		89 879 697	89 794 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-687 072	-85 680
Årets resultat		-752 124	-515 712
Summa fritt eget kapital		-1 439 196	-601 392
SUMMA EGET KAPITAL		88 440 501	89 192 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 674 750	21 515 500
Summa långfristiga skulder		10 674 750	21 515 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 598 500	11 006 750
Leverantörsskulder		125 331	115 139
Övriga kortfristiga skulder		249 041	545 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	287 262	234 988
Summa kortfristiga skulder		22 260 133	11 902 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 375 385	122 610 430

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 431	-39 080
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 014 456	1 014 456
	1 176 887	975 376
Erhållen ränta	2 778	44
Erlagd ränta	-917 810	-473 020
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261 856	502 400
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	258	50 278 771
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-233 445	-576 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 669	50 204 818
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-12 604 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-12 604 200
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	40 718 837
Upptagna lån	0	32 709 000
Amortering av lån	-249 000	-186 750
Förändring av checkräkningskredit	0	-109 919 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 000	-36 678 713
ÅRETS KASSAFLÖDE	-220 331	921 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	921 905	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	701 573	921 905

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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.

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	1 785 600	1 258 633
Extra årsavgifter	-37 840	30 051
Hysesintäkter p-plats	132 963	66 547
Varmvatten, moms	84 536	23 310
Vattenintäkter avräkning	0	15 460
El, moms	175 857	54 168
Elintäkter fasta	19 200	15 460
Elintäkter rörliga	1 663	0
Elintäkter laddstolpe moms	17 371	15 056
Vattenintäkter, fasta	19 200	0
Intäkter solel, moms	4 314	3 076
Övriga intäkter, moms	0	4 304
Påminnelseavgift	1 500	0
Pantsättningsavgift	21 561	0
Överlåtelseavgift	26 090	0
Administrativ avgift	6 515	0
Andrahandsuthyrning	980	4 079
Öres- och kronutjämnning	4	-0
Summa	2 259 514	1 490 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	15 497	0
Summa	15 497	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 450	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 138
Myndighetstillsyn	1 428	0
Gårdkostnader	4 972	7 812
Gemensamma utrymmen	4 017	3 109
Snöröjning/sandning	27 406	0
Serviceavtal	39 313	22 107
Förbrukningsmaterial	1 892	0
Summa	130 478	53 291

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 010	31 913
Ventilation	43 544	0
Mark/gård/utemiljö	0	19 010
Summa	69 554	50 923

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	286	0
Summa	286	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	338 533	152 983
Vatten	134 040	75 320
Sophämtning/renhållning	70 429	23 888
Summa	543 002	252 191

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 423	40 230
Bredband	37 556	0
Summa	96 979	40 230

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 425	664
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	-4 305
Fritids och trivselkostnader	2 341	751
Föreningskostnader	1 450	0
Förvaltningsarvode enl avtal	39 565	29 494
Överlåtelsekostnad	11 761	14 531
Pantsättningskostnad	16 464	10 889
Korttidsinventarier	4 678	0
Administration	39 329	29 046
Konsultkostnader	6 863	7 494
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
Summa	172 435	88 564

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	22 500
Övriga arvoden	6 825	0
Arbetsgivaravgifter	19 364	7 070
Summa	85 389	29 570

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	917 215	476 232
Dröjsmålsränta	119	444
Summa	917 333	476 676

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 524 000	21 079 000
Omklassificering	0	101 445 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 524 000	122 524 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 014 456	0
Årets avskrivning	-1 014 456	-1 014 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 028 912	-1 014 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 495 088	121 509 544
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 079 000</i>	<i>21 079 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	4 800 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	6 000 000
Summa	54 600 000	10 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	88 840 800
Årets investeringar	0	12 604 200
Omfört till Byggnad	0	-101 445 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	103	44
Momsavräkning	0	1 787
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	17 586	0
Transaktionskonto	203 069	921 905
Borgo räntekonto	45	0
Summa	220 804	923 736

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 105	7 545
Förutbet försäkr premier	62 125	59 583
Förutbet bredband	22 519	0
Upplupna intäkter	45 239	2 701
Summa	157 988	69 829

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2027-04-30	3,96 %	10 757 750	10 840 750
Danske Bank	2026-04-30	2,70 %	10 757 750	10 840 750
Danske Bank	2026-04-30	3,98 %	10 757 750	10 840 750
Summa			32 273 250	32 522 250
Varav kortfristig del			21 598 500	11 006 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 028 250 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	136	0
Uppl kostn el	42 946	36 479
Uppl kostn räntor	3 180	3 656
Uppl kostnad arvoden	59 200	22 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 600	7 070
Förutbet hyror/avgifter	163 200	165 283
Summa	287 262	234 988

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 709 000	32 709 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	32 709 000	32 709 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslöt att höja månadsavgiften med 7% från 2026-02-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Uppsala Kommun

Bertil Hagnell
Ordförande

Daniel Forsberg
Styrelseledamot

Joakim Sandman
Styrelseledamot

Malcolm Reuterswärd
Styrelseledamot

Maria Furuwidh Ahlstrand
Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 14:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 09:21

DOCUMENT ID:

HJiuBsN6We

ENVELOPE ID:

H1j_SiV6bl-HJiuBsN6We

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Ryttares, 769640-9486 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b69173ae8fe7614ae84529befe09baf1edbaa2a11f2cc66
efe5642eaa497990e32a344914aef2de13742eb49eb27b
8f8bd1364cba56e9a4f75a61efd0b2d378f

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. BERTIL HAGNELL bertil@fastmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:37 21.04.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.85
2. MARIA FURUWIDH AHLS TRAND mariafuruwidh@yahoo.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:38 21.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.228
3. JOAKIM SANDMAN jockis_25@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:48 21.04.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.136
4. Peter Daniel Forsberg df.brboklokryttaren@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:56 21.04.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.52
5. MALCOLM RUTGER ANDE RS REUTERSWÄRD malcolm.reutersward@live.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:21 21.04.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.7
6. Lars Peter Erlandsson peter.erlandsson@cederblads.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:33 21.04.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* 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 Ryttaren
Org.nr. 769640-9486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Ryttaren 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 asidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Boklok Ryttaren 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 14:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 09:21

DOCUMENT ID:

B1eouSoNTbx

ENVELOPE ID:

S1s_SjEpZe-B1eouSoNTbx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 BRF Boklok Ryttaren.pdf

2 pages

SHA-512:

0fd2007141218ad905c1e86e654c6f2dc26284edb3611a
fbd189c32f1677e8af45d89bed59e359a37c6c6ab216d7
4940fa5150c289c2254779405315a9c96afa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Peter Erlandsson	Signed	21.04.2026 14:33	eID	Swedish BankID
peter.erlandsson@cederbl ads.se	Authenticated	21.04.2026 14:32	Low	IP: 4.223.97.90

* 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