

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Opgården
769633-8594

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

Styrelsen för Brf BoKlok Opgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Opgården är en äkta förening som äger fastigheten Strängnäs Viltstråket 25 med adress Rådjursvägen 9-39, 18-54 i Mariefred. Inflyttning skedde under 2018. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Marken innehas med äganderätt. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-02-19.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Rickard Nilsson	Ordförande	2026
Karin Gregebo	Ledamot	2026
Seppo Palonen	Ledamot	2026
Shaun Tirén Richardson	Ledamot	2026
Annelie Kihlgren	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Peter Jansson	Suppleant	2026
Linda Saarela	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13(13) st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknads hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Jens Forneng	LR Nolér AB	2026
--------------	-------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 52 lägenheter fördelade i 9 flerfamiljshus på två våningar. Byggnaderna är uppförda 2018. Till fastigheten hör också 52 st. p-platser, som tilldelas medlemmarna, 6 gästparkeringar och 4 laddplaster för elfordon.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	16 st.
3 rum och kök	18 st.
4 rum och kök	18 st.

Total tomtarea	10 705 kvm
Total bostadsarea	3 564 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Samfällighet

Andelstalen baseras på antalet bostäder i föreningarna.

Jagbackens samfällighet:

GA:12 (Gator)	28,108%
GA:20 (Lekplats)	21,941%
GA:21 (Natur)	21,981%

Marielunds Samfällighet:

GA:2 (Badvägen)	15,522%
GA:4 (Badet)	15,854%

Marielunds samfällighet har ytterligare 5st gemensamhetsanläggningar där föreningen inte har några andelar. GA1, GA3, GA5, GA6 och GA7.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Vattenfall

Tele2
SEVAB
P-Service
Energipartner
ChargeNorde
Bolanders

Ekonomisk förvaltning& Fastighetsskötsel
El
Kabel-TV och datakommunikation.
Fastighetstjänstbergvärmesystem.
Sopphantering och återvinning
Kontroll av parkeringar
Servar och övervakning av bergvärmesystemet
Elbilsaddning
Försäkringskonsult

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 550 015 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen höjde sin årsavgift med 5% under 2025. För räkenskapsåret 2026 har en ytterligare avgiftshöjning om 3 % beslutats, vilket träder i kraft fr.o.m. 2026-02-01. Avgifterna för parkering och media är oförändrade.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Reparationer och underhåll

Kostnader hänförliga till felsökning och åtgärder av bergvärmepump har under året uppgått till totalt 248 134 kr, fördelat på kompressorbyte och relaterade åtgärder om 151 401 kr, felsökning och köldmedel om 44 787 kr samt kölmedium, vakumsugning m.m. om 51 949 kr.

Vidare har installation av 4 st.-nya laddboxar(Zaptec) genomförts till en kostnad om 92 000 kr. Föreningen har fått bidrag från Grön Teknik som täcker c:a 50 % av kostnaderna för laddbox.

Under året har föreningen arbetat med att ta fram en långsiktig underhållsplan som omfattar perioden 2026–2075. I samband med detta kommer föreningen att övergå till K3-regelverket nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	63
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	63

Under året har 2st (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 767	3 552	3 004	2 570
Resultat efter finansiella poster	-550	-243	180	-44
Balansomslutning	125 720	126 828	127 568	127 792
Soliditet	65	65	64	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 026	955	805	-
Årsavgift/totala intäkter	97	96	94	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	12 295	12 435	12 576	-
Skuldsättning/kvm totalyta	12 295	12 435	12 576	-
Sparande/kvm totalyta	168	181	299	-
Energikostnad/kvm totalyta	214	179	138	-
Räntekänslighet i %	12	13	15	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid uppkommen förlust

Föreningen redovisar en förlust pga. avgiftshöjningen inte täckte de ökade ränte- och driftskostnaderna fullt ut. Årsavgifterna höjdes med 5 % för år 2025, med 3 % för året 2026.

Styrelsen bedömer att föreningens sparande är på bra nivå för att täcka föreningens kommande ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	82 005 000	801 900	-607 169	-243 114
Balansering fg. års resultat			-243 114	243 114
Årets avs. till yttre fond		170 072	-170 072	
Ianspråktagande UH-fond		-252 772	252 772	
Årets resultat				<u>-550 015</u>
Eget kapital 2025-12-31	82 005 000	719 200	-767 583	-550 015

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-850 283
Årets avs. till uh-fond enl. styrelsebeslut	-170 072
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	252 772
Årets förlust	-550 015
	-1 317 598
Behandlas så att i ny räkning överföres	-1 317 598
	-1 317 598

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 766 809	3 552 122
Övriga rörelseintäkter		17 436	3 750
Summa rörelseintäkter		3 784 245	3 555 872
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 691 079	-1 213 303
Övriga externa kostnader	4	-170 680	-192 881
Personalkostnader och arvoden	5	-72 843	-65 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-890 740	-887 040
Summa rörelsekostnader		-2 825 342	-2 358 572
Rörelseresultat		958 903	1 197 300
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 508 918	-1 440 413
Summa finansiella poster		-1 508 918	-1 440 413
Resultat efter finansiella poster		-550 015	-243 113
Årets resultat		-550 015	-243 114

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

122 901 340

123 755 080

Summa materiella anläggningstillgångar

122 901 340

123 755 080

Summa anläggningstillgångar

122 901 340

123 755 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

46 937

0

Avgifts- och hyresfordringar

0

106 296

Övriga fordringar

7

76 835

59 835

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

118 454

149 389

Summa kortfristiga fordringar

242 226

315 520

Kassa och bank

Kassa och bank

9

2 577 046

2 757 203

Summa kassa och bank

2 577 046

2 757 203

Summa omsättningstillgångar

2 819 272

3 072 723

SUMMA TILLGÅNGAR

125 720 612

126 827 803

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

82 005 000

82 005 000

Fond för yttre underhåll

719 200

801 900

Summa bundet eget kapital

82 724 200

82 806 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-767 583

-607 169

Årets resultat

-550 015

-243 114

Summa fritt eget kapital

-1 317 598

-850 283

Summa eget kapital

81 406 602

81 956 617

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

14 990 000

28 730 000

Summa långfristiga skulder

14 990 000

28 730 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

28 830 000

15 590 000

Leverantörsskulder

48 163

52 939

Övriga skulder

12

1 794

839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

444 053

497 408

Summa kortfristiga skulder

29 324 010

16 141 186

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

125 720 612

126 827 803

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-550 015	-243 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		853 740	887 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		303 725	643 926
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		73 294	-115 645
Förändring av kortfristiga skulder		-57 176	3 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 843	531 348
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		-180 157	31 348
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 757 203	2 725 854
Likvida medel vid årets slut		2 577 046	2 757 202

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:1, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 47,7kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas. Avsättning bokas innevarande år enligt styrelsebeslut.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	100

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + 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 + värme)/totalyta

Räntekänslighet i %

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 467 774	3 216 324
El intäkter laddstolpar	49 527	86 363
Bredband/Tv	187 200	187 200
Garagehyror	62 400	62 200
Öres- och kronutjämning	-92	35
	3 766 809	3 552 122

I årsavgiften ingår bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 996	80 209
Serviceavtal	55 123	16 457
TV, bredband, telefoni	165 788	164 614
Övriga föreningskostnader	27 340	7 955
Bankkostnader	4 546	3 802
Fastighetsel	397 884	340 273
Vatten	375 254	299 286
Sophämtning	76 892	77 313
Rep gemensamma utr.	38 853	17 112
Snöröjning och sandning	27 407	88 310
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 838	956
Samfällighetsavgift	40 950	39 598
Övrigt	0	800
Programvaror	7 063	5 999
Förbrukningsmaterial	6 200	800
Rep bostäder	7 553	3 570
OVK	17 496	66 249
Rep Ventilation	66 876	0
Underh gemensamma utr.	252 772	0
Andel gem. Anläggning	27 248	0
	1 691 079	1 213 303

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	7 169	32 907
Förbrukningsmaterial	797	7 155
Inkasso/betalningsföreläggande	0	105
Ersättningar till revisor	20 513	18 563
Grundavtal	135 481	126 981
Medlems-/föreningsavgift	6 270	6 270
Kreditupplysning	450	900
	170 680	192 881

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 522	52 501
Sociala avgifter för löner och ersättningar	14 321	12 847
	72 843	65 348

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	129 373 000	129 373 000
Årets anskaffningar	37 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 410 000	129 373 000
Ingående avskrivningar	-5 617 920	-4 730 880
Årets avskrivningar	-890 740	-887 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 508 660	-5 617 920
Utgående redovisat värde	122 901 340	123 755 080
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	4 039 000	4 039 000
	37 039 000	36 039 000
Bokfört värde byggnader	82 232 340	83 086 080
Bokfört värde mark	40 669 000	40 669 000
	122 901 340	123 755 080

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 522	59 835
Andra kortfristiga fordringar	7 063	0
Momsfordran	9 250	0
	76 835	59 835

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	35 990	34 609
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 726	32 464
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	5 640	6 270
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	41 098	40 562
Förutbetalt serviceavtal	0	21 834
Förutbetald samf avg.	0	13 650
	118 454	149 389

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 572 172	2 752 329
Penningsmarknadskonto	4 874	4 874
	2 577 046	2 757 203

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	4,320	2027-09-01	15 090 000	15 190 000
Handelsbanken	2,740	2026-03-02	15 090 000	15 190 000
Handelsbanken	4,480	2026-09-01	13 640 000	13 940 000
			43 820 000	44 320 000

Amorteringar enligt avtal 500 000

Långfristig del: 14 990 000 kr

Kortfristig del: 28 830 000 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 41 320 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	47 445 000	47 445 000
	47 445 000	47 445 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 794	839
	1 794	839

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	138 554	119 132
Förutbetalda intäkter	213 294	297 756
Upplupen elkostnad	53 546	40 651
Upplupen sophämningskostnad	6 488	6 497
Upplupen snöröjningskostnad	0	9 250
Upplupen vattenkostnad	32 171	24 122
	444 053	497 408

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Årsredovisningen har undertecknats i Mariefred den dag som framgår av de digitala påskrifterna.

Karin Gregebo
Ledamot

Rickard Nilsson
Ordförande

Seppo Palonen
Ledamot

Shaun Richardsson
Ledamot

Annelie Kihlgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad Revisor
LR Nolér AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisningen Brf Boklok Opgården 2025



Unikt dokument-id:

ee33eed6-8882-4e99-a1da-c42580a61d5a

Dokumentets fingeravtryck:

d6fa0bc377e45b378f68ca136fcc0148e13fd27c94fbc122e66c4467a80bca6bd8aef1ecf003903389
9cd211f230d65d7ebfb5b5d002ee19aa7485569abd88f

Undertecknare

 <p>Karin Gregebo E-post: karin.gregebo@gmail.com Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 90.129.200.250</p>	<p>Verifierad med BankID: Karin Maria Terese Gregebo (19851202****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-01 17:49:13 UTC</p> 
 <p>Annelie Kihlgren E-post: kihlgrenannelie7@gmail.com Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 188.148.251.96</p>	<p>Verifierad med BankID: Annelie Camilla Mari Kihlgren (19680204****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-03 13:53:32 UTC</p> 
 <p>Seppo Palonen E-post: kiholm.seppo@gmail.com Enhet: Firefox 150.0 on Unknown Linux x86_64 (desktop) IP nummer: 83.254.69.23</p>	<p>Verifierad med BankID: Seppo Mikael Palonen (19480401****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-05 09:10:48 UTC</p> 
 <p>Shaun Richardsson Boklok Opgården E-post: shaunrichardson@gmail.com Enhet: Safari 18.7.5 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 90.129.218.56</p>	<p>Verifierad med BankID: Shaun Tirén Richardson (19931017****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-05 17:54:43 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Rickard Nilsson

E-post: rickardnilsson528@gmail.com
Enhet: Chrome 137.0.7151.107 on iPhone iOS 16.7.15
(smartphone)
IP nummer: 213.100.204.17

Verifierad med BankID: RICKARD
NILSSON (19540528****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-05 18:17:45 UTC



Jens Forneng

E-post: jens.forneng@lr-revision.se
Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 85.24.241.100

Verifierad med BankID: Jens Gunnar
Forneng (19840612****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-07 12:36:57 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-07 12:36:57 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Opgården

Org.nr 769633-8594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Opgården 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 enligt min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577492618

Dokument

Opgården Boklok RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-07 14:33:48 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-07 14:34:55 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Jens Forneng (JF)

LR Nolér AB

jens.forneng@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Gunnar Forneng"

Signerade 2026-05-07 14:34:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

