

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
BoKlok Mjälle  
Org nr: 769609-8842

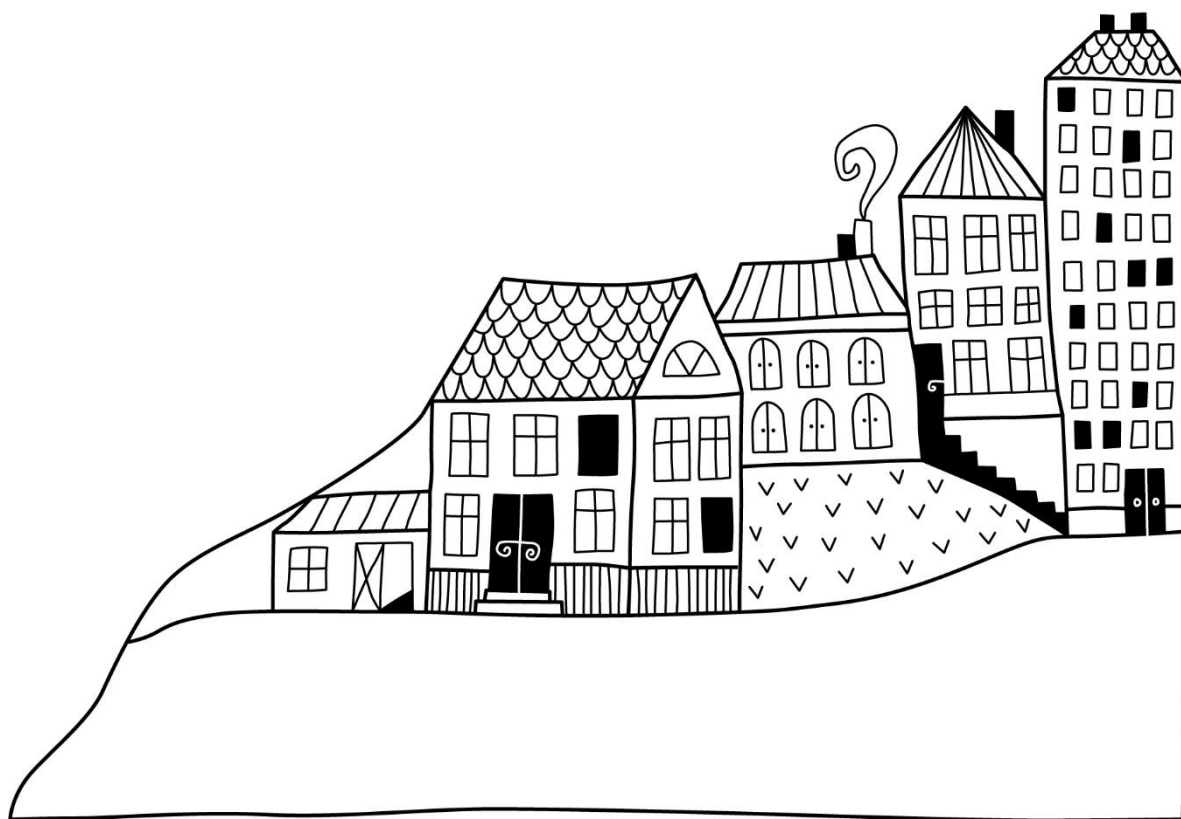
2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Mjälle får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 183 314kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-10.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år pga lägre reparationer och driftskostnader samt ökade avgiftsintäkter.

Föreningens driftkostnader har sjunkit jämfört med föregående år, vilket främst beror på lägre utgifter för snöröjning.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 380% till 39%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 371% till 323%.

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 451 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Önelägdan 1 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelat på 6 lägenheter i varje hus. Det finns 6 förråds/gårdshus med totalt 36 förråd + 6 allmänna förråd, 38 bilplatser och 3 sophus.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Total tomtarea	9 782 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 186 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	32 455 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 860 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 90 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är aktiv och granskas årligen, senast uppdaterad 2025

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 265 tkr (121 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av pump	2024

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Åtgärder tak	113 259

### Planerat underhåll

	År
Stamspolning	2026
Renovering av ventilationsaggregat	2026

# Verksamhetsberättelse för Brf BoKlok Mjälle – verksamhetsåret 2025

## Inledning

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsens övergripande fokus varit att minska föreningens löpande kostnader, stärka den långsiktiga ekonomin samt säkerställa ett tryggt och hållbart underhåll av våra fastigheter. Arbetet har omfattat flera större översyner, uppdateringar och effektiviseringar. Styrelsen har även fortsatt att utveckla rutiner och förbättra tryggheten och skötseln i föreningen.

## Ekonomi och kostnadsbesparande åtgärder

Pumpbrunnen – kostnadsreducerande åtgärder

Styrelsen har under året avslutat tidigare avtal för pumpbrunnen:

- SOS-larmavtal uppsagt
- Telias fasta telefonlinje avslutad

Dessa har ersatts med ett nytt larmsystem som larmar direkt till styrelsen. Lösningen är både mer kostnadseffektiv och driftsäker, vilket innebär lägre löpande kostnader för föreningen.

## Förstärkt sparande

Under året öppnade föreningen ett nytt placeringskonto hos SBAB med bindningstid 2025-02-06 – 2026-02-06.

Detta ger föreningen 30 000 kronor i ränteintäkter för perioden.

Styrelsen planerar att fortsätta binda kapital under 2026, baserat på räntemarknadens utveckling.

## Medlemskap i Riksbyggen och administrativa förbättringar

Medlemskap i Riksbyggen

Föreningen har blivit medlem i Riksbyggen, vilket ger tillgång till:

- rådgivning
- juridisk och teknisk kompetens
- utbildningsmaterial
- ramavtal med bättre prisnivåer

Detta ger både ökad trygghet och bidrar till minskade kostnader över tid.

## Styrelsestöd

Föreningen har numera en ledamot från Riksbyggen närvarande på varje styrelsemöte, vilket ger kontinuerligt stöd och rådgivning i både administrativa och tekniska frågor.

## Stadgeändring

Föreningens stadgar har uppdaterats enligt aktuella regelverk och för att uppfylla kraven för medlemskap i Riksbyggen.

## Genomgång av försäkringar

Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens försäkringsskydd, med syftet att säkerställa rätt omfattning till lägsta möjliga kostnad.

## Fastighetsförvaltning och underhåll

### Besiktningar och översyner

- Vindar: Besiktning utförd av *Storsjö Tak*.
- Tak: Genomgång och åtgärder, inklusive byte av trasiga tegelpannor och byte av snörasskydd. Vissa vindsluckor återstår att åtgärda.
- Dagvatten: Översyn och justering av dagvattenbrunnar.
- Lekplats: Lekplatsen har besiktats enligt gällande säkerhetskrav.
- Okulärbesiktning: Genomförd av Riksbyggen tillsammans med styrelsen, för att identifiera förbättringsområden.

### Löpande drift och förbättringar

- Filterbyte och teknisk översyn i gemensamma anläggningar
- Belysning: Genomgång av utebelysning, med åtgärder där behov funnits
- Nya parkeringsskyltar monterade
- Uppdaterade skyltar i soprummen för att förbättra avfallssorteringen och minska felsortering
- Komposteringskärl
- Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal för elsäkerhet, i enlighet med gällande lagkrav.
- Underhållsplanen har reviderats för att bättre spegla kommande investeringsbehov och skapa en tydligare långsiktig budget- och planerings grund.

## Solcellsanläggning

Arbetet med solcellsanläggningen har fortsatt enligt plan. Syftet är att:

- minska el- och driftskostnader
- öka föreningens självförsörjningsgrad
- stärka föreningens miljöprofil

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann Johansson	Ordförande	2026
Ann-Kristin Gustavsson	Sekreterare	2026
Cecilia Hellström	Vice ordförande	2026
Elisabeth Rosengren	Ledamot	2026
Joakim Tjärnhage	Ledamot Riksbyggen	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Hellström, Hellström & Hjelm Revision AB	Auktoriserad revisor	2026

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jenny Persson	2026
Nanna Borchert	2026
Patricia Fjellgren	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret som påverkat verksamhetens ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 980 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

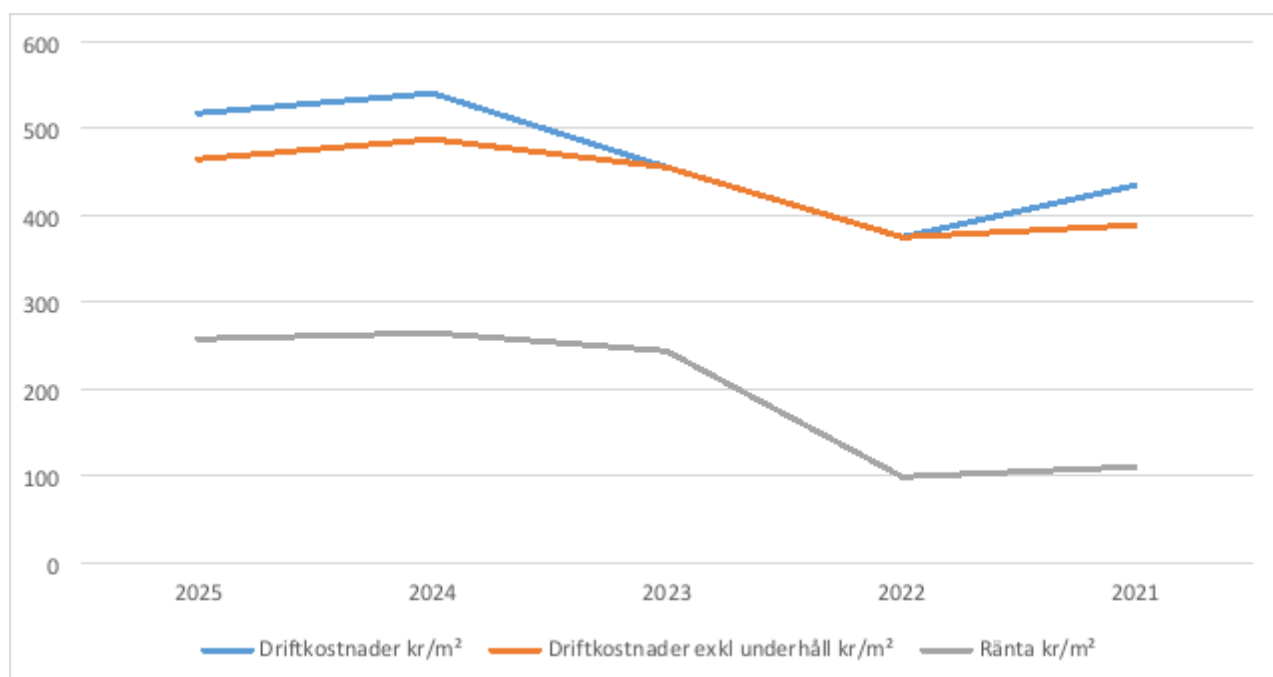
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade .

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 458	2 288	2 172	2 177	2 177
Rörelsens intäkter	2 461	2 292	2 175	2 178	2 178
Resultat efter finansiella poster*	83	-215	-55	476	411
Soliditet %*	40	40	40	40	38
Likviditet %	39	380	353	20	214
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande	323	371	353	373	214
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 083	1 028	976	976	976
Driftkostnader kr/kvm	516	540	455	374	434
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	464	487	455	374	389
Energikostnad kr/kvm*	287	276	271	243	254
Underhållsfond kr/kvm	940	870	537	485	433
Sparande kr/kvm*	271	135	156	399	384
Ränta kr/kvm	257	263	242	98	109
Skuldsättning kr/kvm*	7 724	7 861	7 999	8 170	8 307
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 724	7 861	7 999	8 170	8 307
Räntekänslighet %*	7,1	7,6	8,2	8,4	8,5

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 338 000	1 902 133	1 671 712	-214 887
Disposition enl. årsstämmobeslut			-214 887	214 887
Reservering underhållsfond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 259	113 259	
Årets resultat				82 967
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 338 000</b>	<b>2 053 874</b>	<b>1 305 084</b>	<b>82 967</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 456 825
Årets resultat	82 967
Årets fondreservering enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 259
<b>Summa</b>	<b>1 388 051</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 388 051**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 457 655	2 288 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 813	4 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 461 468</b>	<b>2 292 231</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 125 624	-1 175 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 323	-274 682
Personalkostnader	Not 6	-60 858	-96 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-396 490	-396 490
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 854 296</b>	<b>-1 942 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>607 172</b>	<b>349 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 543	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 602	11 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 351	-575 536
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524 206</b>	<b>-564 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>82 967</b>	<b>-214 887</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>82 967</b>	<b>-214 887</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	25 195 014	25 518 387
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 163 383	1 236 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 358 397</b>	<b>26 754 887</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening	Not 11	1 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	196 722	196 722
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 722</b>	<b>196 722</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 556 119</b>	<b>26 951 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 449	3 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 796	130 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 245</b>	<b>134 007</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 300 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 300 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 203 983	2 079 609
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 203 983</b>	<b>2 079 609</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 618 228</b>	<b>2 213 616</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 174 347</b>	<b>29 165 225</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		8 338 000	8 338 000
Fond för yttre underhåll		2 053 874	1 902 133
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>10 391 874</strong>	<strong>10 240 133</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		1 305 084	1 671 712
Årets resultat		82 967	-214 887
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>1 388 051</strong>	<strong>1 456 825</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>11 779 925</strong>	<strong>11 696 958</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 683 000	16 885 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>10 683 000</strong>	<strong>16 885 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 202 000	300 000
Leverantörsskulder		128 579	104 934
Skatteskulder		51 559	5 726
Övriga skulder		644	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	328 640	172 607
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>6 711 422</strong>	<strong>583 267</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>29 174 347</strong>	<strong>29 165 225</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	607 172	349 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	396 490	396 490
Utdelningar	9 543	
	<b>1 013 205</b>	<b>746 045</b>
Erhållen ränta	637	11 095
Erlagd ränta	-562 448	-575 646
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>451 395</b>	<b>181 493</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	47 467	-58 160
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	226 252	-106 537
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>725 113</b>	<b>16 796</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 000</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	424 113	-283 204
Likvida medel vid årets början	2 079 609	2 362 813
Likvida medel vid årets slut	2 503 722	2 079 609
Kassa och Bank BR	2 503 722	2 079 609

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

## Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Installationer, Solceller laddstolpar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 141 496	2 020 248
Hyror, p-platser	68 400	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Elavgifter	231 148	231 229
Övriga ersättningar	14 663	573
Övriga sidointäkter	2 549	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 457 655</b>	<b>2 288 051</b>

\*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 813	4 180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 813</b>	<b>4 180</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-113 259	-114 005
Reparationer	-89 688	-114 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 614	-58 680
Försäkringspremier	-60 453	-56 579
Kabel- och digital-TV	-1 324	-563
Pcb/Radonsanering	0	-17 683
Serviceavtal	-7 677	-21 471
Obligatoriska besiktningar	-1 960	-5 557
Bevakningskostnader	-15 128	-4 620
Snö- och halkbekämpning	-31 292	-69 481
Förbrukningsinventarier	-12 739	-18 307
Vatten	-134 063	-112 204
Fastighetsel	-205 261	-205 798
Uppvärmning	-288 964	-285 451
Sophantering och återvinning	-93 204	-90 743
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 125 624</b>	<b>-1 175 159</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-210 863	-233 684
Lokalkostnader	-3 000	-4 250
IT-kostnader	-4 872	-4 109
Arvode, yrkesrevisorer	-18 563	-1 250
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-11 783	-7 198
Inkasso- och KFM-avgifter	0	-1 070
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 290	-2 006
Kontorsmateriel	0	-4 928
Telefon och porto	-3 662	-11 235
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	0
Bankkostnader	-4 532	-4 544
Övriga externa kostnader	0	-407
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-271 323</b>	<b>-274 682</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-30 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-21 000	-39 000
Övriga personalkostnader	0	-125
Sociala kostnader	-9 858	-17 221
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-60 858</b>	<b>-96 346</b>

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-323 373	-323 373
Avskrivning Installationer	-73 117	-73 117
<b>Summa avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-396 490</b>	<b>-396 490</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	9 543	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 543</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 400 000	29 400 000
Mark	2 500 000	2 500 000
	<b>31 900 000</b>	<b>31 900 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 900 000</b>	<b>31 900 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-6 381 613	-6 058 240
	<b>-6 381 613</b>	<b>-6 058 240</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-323 373	-323 373
	<b>-323 373</b>	<b>-323 373</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 704 986</b>	<b>-6 381 613</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	22 695 014	23 018 387
Mark	2 500 000	2 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	32 455 000	35 860 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>32 455 000</b>	<b>35 860 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 455 000</i>	<i>4 860 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	79 966	79 966
Installationer Solceller och laddstolpar	1 462 340	1 462 340
	<b>1 542 306</b>	<b>1 542 306</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 542 306</b>	<b>1 542 306</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-79 966	-79 966
Installationer, Solceller Laddstolpar	-225 840	-152 723
	<b>-305 806</b>	<b>-232 689</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, solceller laddstolpar	-73 117	-73 117
	<b>-73 117</b>	<b>-73 117</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-79 966	-79 966
Installationer, solceller laddstolpar	-298 957	-225 840
	<b>-378 923</b>	<b>-305 806</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-378 923</b>	<b>-305 806</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 163 383</b>	<b>1 236 500</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, Solceller Laddstolpar	1 163 383	1 236 500

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Andelsköp Riksbyggen och inträdesavgift	1 000	0
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar	196 722	196 722
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>196 722</b>	<b>196 722</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	27 704	0
Förutbetalda försäkringspremier	22 527	19 166
Förutbetalda driftkostnader	1 421	1 421
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 716	50 713
Förutbetald elavgift	0	1 442
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	492	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 936	54 420
Förutbetalda hyreskostnader	3 000	3 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 796</b>	<b>130 162</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
SBAB	1 300 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 300 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Bankmedel	260	627 116
Transaktionskonto	1 203 722	1 452 493
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 203 983</b>	<b>2 079 609</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 885 000	17 185 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 902 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 683 000</b>	<b>16 885 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,32%	2027-02-25	5 752 000,00	0,00	0,00	5 752 000,00
SWEDBANK	4,40%	2028-02-25	5 531 000,00	0,00	300 000,00	5 231 000,00
SWEDBANK	1,28%	2026-02-25	5 902 000,00	0,00	0,00	5 902 000,00
<b>Summa</b>			<b>17 185 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>16 885 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 683 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2026-01-30 (Swedbank) om 5 902 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 493	27 590
Upplupna driftskostnader	10 167	16 274
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 813	0
Upplupna elkostnader	23 525	21 697
Upplupna värmekostnader	33 125	32 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 578	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 330
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 939	71 505
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>328 640</b>	<b>172 607</b>

## Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 938 000	21 938 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30

Årsredovisningen undertecknas

## Digital signering – se bilaga

---

Ann Johansson,

---

Ann-Kristin Gustavsson,

---

Cecilia Hellström,

---

Elisabeth Rosengren,

---

Joakim Tjärnhage,

Vår revisionsberättelse har lämnats

## Digital signering – se bilaga

---

Daniel Hellström  
Auktoriserad revisor  
Hellström & Hjelm Revision AB



---

# Bostadsrättsföreningen BoKlok Mjälle

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsföreningen  
BoKlok Mjälle i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578017877

## Dokument

### Årsredovisning 2025

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-05-13 14:03:24 CEST (+0200) av Daniel Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2026-05-18 08:38:17 CEST (+0200)

## Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)

Riksbyggen

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

## Signerare

Ann Johansson (AJ)

ann.johansson@vattenreglering.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN JOHANSSON"

Signerade 2026-05-13 14:09:45 CEST (+0200)

Cecilia hellström (Ch)

cehe@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA HELLSTRÖM"

Signerade 2026-05-14 09:11:37 CEST (+0200)

Joakim Tjärnhage (JT)

joakim.tjarnhage@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM TJÄRNHAGE"

Signerade 2026-05-18 08:01:37 CEST (+0200)

Ann-Karin Gustavsson (AG)

ankirene@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-KRISTIN GUSTAVSSON"

Signerade 2026-05-14 15:18:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578017877

Elisabeth Rosengren (ER)  
vaduren11015@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARIN ELISABETH ROSENGREN"  
Signerade 2026-05-13 14:35:33 CEST (+0200)

Daniel Hellström (DH)  
Hellström & Hjelm Revision AB  
daniel.hellstrom@hhrevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Daniel Hellström"  
Signerade 2026-05-18 08:38:17 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>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle

Org.nr 769609-8842

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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, förfälskning, 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 Mjälle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Östersund 2026-05-18

Hellström & Hjelm Revision AB

---

Daniel Hellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



RB, Brf BoKlok Mjälle 250101-251231.pdf

(130051 byte)

SHA-512: c42562f0fa26690d8bb894c4c345fe99ac378  
0354f55e15fe1536aa26ef95985e3e62b9fc4a370f8375  
32832bce8dfb69ec617eed07ae66822a843c41c3dfa44

## Underskrifter

2026-05-18 08:37:08 (CET)



Jan Daniel Hellström

daniel.hellstrom@hhrevision.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB, Brf BoKlok Mjälle 250101 251231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6870cde85f30f5753dd602f75273841f58491a3f13d5aff22be5635703d686c284db1160ef0808fe9879d2d1c4ca5d0de2fdc79521677d4588c94d77dc97cd65



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.