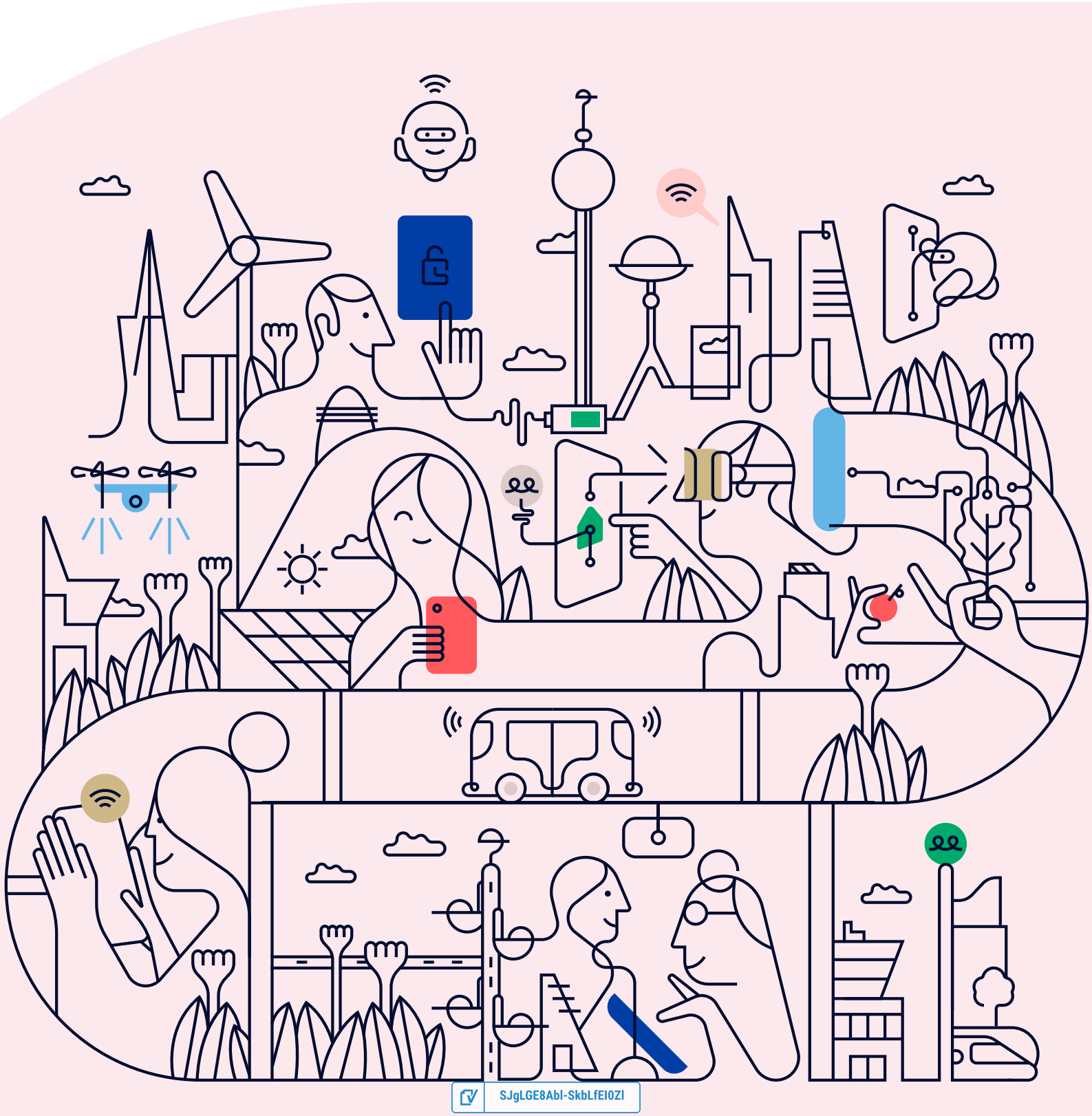
2025
Årsredovisning

Brf BoKlok Geografin



SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Geografin

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

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.

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-20 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
Kalvsvik 11:1085	2018	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 4 680 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 680 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Gyllenfjärd	Ordförande
Hans Johan Glimmerfors	Suppleant
Anders Johansson	Styrelseledamot
Hanaa Elmandiwy	Styrelseledamot

Firmateckning

Robert Gyllenfjärd

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades år 2023-02-17 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Utförda historiska underhåll

2020 Inoljning av entrè och trappor

2022 Takinspektion med eventuellt byte av takpannor

2023 Slamspolning med kamerakontroll
OVK
Takinspektion med eventuellt byte av takpannor

Planerade underhåll

2025 Inoljning av sarg på sandlåda och parkbord & bänk

Avtal med leverantörer

Ekonomisk- & teknisk förvaltning	SBC
El-leverantör och fjärrvärme	Vattenfall
Revisionstjänst	Ernst & Young
Snöröjning	SVEFAB
Sommarskötsel	88 Gräsbolaget
Sophantering	SRV
Takservice	DM TAK AB
Vatten	Haninge kommun
Ventilation	hemcomfort

Övrig verksamhetsinformation

Har fixat grindarna och grusgångarna oljat in entréerna och parkleken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Gräsbolaget

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 523 065	5 156 989	4 110 309	3 758 186
Resultat efter fin. poster	-989 950	-970 007	-919 265	-760 200
Soliditet (%)	63	63	63	64
Yttre fond	704 393	637 349	636 575	355 175
Taxeringsvärde	98 000 000	102 800 000	102 800 000	102 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	831	700	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,6	66,4	71,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 881	16 053	16 224	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 259	14 413	14 567	14 721
Sparande / kvm totalyta, kr	235	157	182	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	19	15	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	143	128	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	136	113	125	79
Energikostnad / kvm totalyta, kr	296	276	268	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,31	1,35	-
Räntekänslighet (%)	16,63	19,33	23,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. På grund av ökade kostnader för föreningen samt att bankräntan har gått upp har styrelsen höjt avgiften under 2025 i hopp om att mildra denna skillnad i inkomst kontra utgift. Det räckte dock inte, därför fortsatte styrelsen att arbeta med budgeten för 2026 för att säkerställa att intäkterna täcker alla utgifter. Vid årsskiftet 2025/2026 höjdes därför årsavgiften med 10 %. Styrelsen har även förhandlat om höjning med 2,95 % på hyresintäkter för 7

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

lägenheter som Haninge Bostäder hyr. Dessa lägenheter kommer de närmaste åren att säljas med bostadsrätt, då avtalet med HB löper ut i november 2028.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	123 820 000	-	-	123 820 000
Fond, yttre underhåll	637 349	-73 356	140 400	704 393
Balanserat resultat	-2 909 321	-896 651	-140 400	-3 946 373
Årets resultat	-970 007	970 007	-989 950	-989 950
Eget kapital	**120 578 020**	**0**	**-989 950**	**119 588 070**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 805 973
Årets resultat	-989 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 400
Totalt	**-4 936 323**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	458 762
Balanseras i ny räkning	**-4 477 561**

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

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 523 066	5 156 989
Övriga rörelseintäkter	3	1 600	102 230
Summa rörelseintäkter		**5 524 666**	**5 259 219**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 653 578	-2 596 213
Övriga externa kostnader	9	-303 673	-382 273
Personalkostnader	10	-75 112	-73 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 629 564	-1 629 564
Summa rörelsekostnader		**-4 661 928**	**-4 681 875**
RÖRELSERESULTAT		**862 738**	**577 344**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 392	20 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 861 080	-1 567 651
Summa finansiella poster		**-1 852 688**	**-1 547 352**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-989 950**	**-970 007**
ÅRETS RESULTAT		**-989 950**	**-970 007**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	184 441 186	186 064 198
Maskiner och inventarier	13	4 915	11 467
Summa materiella anläggningstillgångar		**184 446 101**	**186 075 665**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**184 446 101**	**186 075 665**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 015	36 796
Övriga fordringar	14	5 148 119	5 281 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 827	142 004
Summa kortfristiga fordringar		**5 398 961**	**5 460 090**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 398 961**	**5 460 090**
SUMMA TILLGÅNGAR		**189 845 062**	**191 535 755**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 820 000	123 820 000
Fond för yttre underhåll		704 393	637 349
Summa bundet eget kapital		**124 524 393**	**124 457 349**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 946 373	-2 909 321
Årets resultat		-989 950	-970 007
Summa fritt eget kapital		**-4 936 323**	**-3 879 329**
SUMMA EGET KAPITAL		**119 588 070**	**120 578 020**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 724 000	48 359 000
Summa långfristiga skulder		**31 724 000**	**48 359 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 009 000	19 094 000
Leverantörsskulder		2 735 225	2 757 329
Övriga kortfristiga skulder		11 128	-11 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	777 638	759 268
Summa kortfristiga skulder		**38 532 992**	**22 598 735**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**189 845 062**	**191 535 755**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**862 738**	**577 344**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 629 564	1 629 564
	2 492 302	**2 206 908**
Erhållen ränta	8 392	20 299
Erlagd ränta	-1 861 080	-1 561 602
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**639 614**	**665 606**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 612	-53 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 257	-141 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**593 259**	**469 837**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-720 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-720 000**	**-720 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-126 741**	**-250 163**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 593 534**	**2 843 697**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 466 793**	**2 593 534**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Geografin 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.

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 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 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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.

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 013 400	3 489 900
Hyresintäkter bostäder	1 051 042	1 279 321
Hyresintäkter p-plats	231 388	240 267
Hyresintäkter p-plats, moms	9 511	4 801
Hyresintäkter förråd	4 200	113
Intäkt parkeringsbolag, moms	35 616	31 152
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	-200
El	0	-1 653
El, moms	9 667	15 494
Elintäkter laddstolpe moms	39 781	22 561
Övriga intäkter	108 188	70 760
Parkering	0	100
Nycklar/lås vidarefakturering	3 218	0
Pantsättningsavgift	4 116	1 719
Överlåtelseavgift	5 880	2 746
Administrativ avgift	4 116	1 421
Andrahandsuthyrning	2 940	3 823
Övriga fakturerade kostnader	0	-310
Vidarefakturerade kostnader	0	-5 023
Öres- och kronutjämning	3	-2
Summa	**5 523 066**	**5 156 989**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	41 910
Övriga intäkter	1 600	700
Försäkringsersättning	0	59 620
Summa	**1 600**	**102 230**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 644	8 112
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	160 000	0
Besiktningar	0	59 825
Myndighetstillsyn	6 525	0
Gårdkostnader	436	0
Gemensamma utrymmen	2 822	0
Garage/parkering	1 879	0
Snöröjning/sandning	214 770	286 365
Serviceavtal	55 725	16 489
Förbrukningsmaterial	3 724	991
Summa	**448 525**	**371 782**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	16 764
Hyreslägenheter	2 881	2 878
Sophantering/återvinning	0	1 467
Dörrar och lås/porttele	9 742	0
VVS	10 409	80 843
Värmeanläggning/undercentral	2 520	16 338
Ventilation	53 469	111 928
Tak	8 813	3 625
Mark/gård/utemiljö	0	52 063
Vattenskada	8 152	254 585
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 296
Summa	**95 986**	**542 787**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	6 300
Ventilation	269 137	0
Balkonger/altaner	189 625	0
Garage/parkering	0	67 056
Summa	**458 762**	**73 356**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	99 469	88 000
Uppvärmning	652 411	671 471
Vatten	635 425	530 242
Sophämtning/renhållning	147 752	189 521
Summa	**1 535 057**	**1 479 234**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	115 248	102 520
Självrisk	0	26 534
Summa	**115 248**	**129 054**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	369
Tele- och datakommunikation	1 492	0
Juridiska åtgärder	24 625	24 000
Inkassokostnader	9 258	6 139
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	30 000
Styrelseomkostnader	1 923	985
Fritids och trivselkostnader	549	325
Föreningskostnader	13 344	18 574
Förvaltningsarvode enl avtal	155 484	149 654
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	6 174	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	59 750
Administration	19 852	27 294
Konsultkostnader	13 969	60 596
Summa	**303 673**	**382 273**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 286
Arbetsgivaravgifter	16 312	16 539
Summa	**75 112**	**73 825**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 861 068	1 567 651
Kostnadsränta skatter och avgifter	12	0
Summa	**1 861 080**	**1 567 651**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 698 856	195 698 856
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**195 698 856**	**195 698 856**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 634 658	-8 011 646
Årets avskrivning	-1 623 012	-1 623 012
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 257 670**	**-9 634 658**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**184 441 186**	**186 064 198**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 870 000*	*36 870 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	13 800 000
Summa	**98 000 000**	**102 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 761	32 761
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**32 761**	**32 761**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 294	-14 742
Årets avskrivning	-6 552	-6 552
Utgående ackumulerad avskrivning	**-27 846**	**-21 294**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 915**	**11 467**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 390	2 865
Övriga kortfristiga fordringar	2 674 918	2 684 891
Transaktionskonto	1 408 401	1 523 235
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 299
Summa	**5 148 119**	**5 281 290**

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	39 236	52 518
Förutbet försäkr premier	88 757	85 662
Upplupna intäkter	12 834	3 824
Summa	**140 827**	**142 004**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	3,96 %	16 875 000	17 595 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,82 %	13 590 000	13 590 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,06 %	18 134 000	18 134 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,78 %	18 134 000	18 134 000
Summa			66 733 000	67 453 000
Varav kortfristig del			**35 009 000**	**19 094 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 133 000 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	8 001	43 585
Uppl kostn el	9 961	9 062
Uppl kostnad Värme	85 493	101 325
Uppl kostn räntor	101 290	82 552
Uppl kostnad arvoden	72 500	57 300
Uppl lagstadgade soc avg	18 004	18 004
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 926	0
Förutbet hyror/avgifter	477 463	447 440
Summa	**777 638**	**759 268**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 593 000	71 593 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Haninge

Anders Johansson
Styrelseledamot

Hanaa Elmandiwy
Styrelseledamot

Robert Gyllenfjärd
Ordförande

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

Ernst & Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

SJgLGE8AbI-SkbLfEI0ZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 09:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 16:50

DOCUMENT ID:
SkbLfEI0Zl

ENVELOPE ID:
SJgLGE8Abl-SkbLfEI0Zl

DOCUMENT NAME:
Brf BoKlok Geografin, 769633-9949 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
fc60ce2b20fac092c8c0a0443fdf4fbae681014eb9d104a068e778f8881ff744d859907c22ed679f48601b667abd79a457d749305dfd507f852b7850c76c9b4a

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. HANAA ELMANDIWY	Signed	05.05.2026 18:02	eID	Swedish BankID
hanaa.abed123@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 17:56	Low	IP: 90.129.223.192
2. ROBERT GYLLENFJÄRD	Signed	05.05.2026 18:03	eID	Swedish BankID
r.gyllenfjard@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 17:56	Low	IP: 90.129.202.184
3. ANDERS JOHANSSON	Signed	05.05.2026 18:05	eID	Swedish BankID
anders.jn@outlook.com	Authenticated	05.05.2026 18:02	Low	IP: 83.185.43.193
4. Johan Håkan Malmqvist	Signed	06.05.2026 09:55	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	06.05.2026 08:55	Low	IP: 213.115.249.151

* 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Geografin org.nr 769633-9949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Geografin för räkenskapsåret 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 Standards 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

SyZIGVUCbe-H1bLzEU0-e

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Geografin räkenskapsåret 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

SyZIGVUCbe-H1bLzEU0-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 09:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.05.2026 16:50

DOCUMENT ID:
H1bLzEU0-e

ENVELOPE ID:
SyZIGVUCbe-H1bLzEU0-e

DOCUMENT NAME:
Geografin RB.pdf
2 pages

SHA-512:
6c6ebefcf59c224cf72c9b79cb02c0ba87595563bf650faf725aed287f4c4e9de6bdeecd391e01dcdd79865d2b29276c067ba1b2aee10120688e7d0ad9cc52f2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	06.05.2026 09:55	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	06.05.2026 08:55	Low	IP: 213.115.249.151

* 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