

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bokenäs 100
Org nr: 769633-4387

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bokenäs 100 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 byggnader upplåta bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tid åt medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 149%.

I resultatet på minus 1 097 tkr ingår avskrivningar med 2 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 013 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:37 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns 30 byggnader med 103 lägenheter. Flertalet av byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Bjällansås 320

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF försäkringar.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|-----------------|-------|
| 2,5 rum och kök | 100 |
| 1,5 rum och kök | 3 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Parkering | 100 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 17 627 m ² |
| Total bostadsarea | 4 494 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 40 278 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 41 278 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen äger 80% av andelarna i Bjällansås Fritidsbys samfällighetsförening och står tills annat beslutas för 80% av kostnaderna. Samfälligheten förvaltar vägar, kvartetsanläggning, vattenförsörjning och avloppsanläggning.



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 70 tkr men inget planerat underhåll.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent gör att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla fastigheten i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden för planerat underhåll enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 727 tkr per år under 30 år. Av detta är 302 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1 425 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 282 tkr, vilket motsvarar den 30 åriga underhållsplanens rekommenderade avsättning per år för planerat underhåll. Föreningen gör avsättning till underhållsfonden enligt rekommendation i underhållsplanen.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------|-----------|
| Underhåll balkonger | 2026 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Timo Mäki | Ordförande | 2026 |
| Markku Ohvo | Vice ordförande | 2027 |
| Marie Lystell Hed | Sekreterare | 2026 |
| Stefan Landgren | Ledamot | 2027 |
| Magnus Karlberg | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Anita Olausson | Suppleant | 2026 |
| Torbjörn Linder | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|----------------------|--------------------------------------|
| Revisorscentrum i Skövde AB, med huvudansvarig revisor Louise Ekström | Auktoriserad revisor | 2026 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Bengt Hed | 2026 |
| Eva Blom Karlberg | 2026 |
| Marie Larsson | 2026 |

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Bjällansås fritidsbys samfällighetsförening (där bostadsrättsföreningen ansvarar för 80% av kostnaderna) avregistrerats för moms och Skatteverket har omprövat de momsbeslut som tagits sedan samfällighetsföreningen blev momsregistrerat. Detta har inneburit att avdragsrätten för ingående moms för samfällighetsföreningens investering i reningsverket har omprövats och bostadsrättsföreningen har fått betalas in 421 tkr till samfällighetsföreningen för återbetalning av tidigare utbetald moms från Skatteverket. Samfällighetsföreningen har överklagat Skatteverkets beslut men fått avslag.

Under året har bostadsrättsföreningen upplåtit två nya bostadsrätter, en med tillträde i december 2025 och den andra med tillträde i början av 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 februari 2025 då avgiften höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med den 1 februari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 871 kr/m²/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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. Under året upplåtit ytterligare två bostadsrätter.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 3 917 | 3 745 | 3 396 | 2 497 | 2 363 |
| Resultat efter finansiella poster* | -1 097 | -1 311 | -2 008 | -2 446 | -2 675 |
| Soliditet %* | 95 | 95 | 96 | 93 | 96 |
| Likviditet % | 149 | 97 | 96 | 313 | 54 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 97 | 94 | 95 | 99 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 871 | 832 | 751 | 556 | 543 |
| Energikostnad kr/kvm* | 13 | 14 | 11 | 81 | 41 |
| Sparande kr/kvm* | 225 | 189 | 141 | -26 | -45 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 1 716 | 1 850 | 1 987 | 2 562 | 1 071 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 716 | 1 850 | 1 987 | 2 562 | 1 071 |
| Räntekänslighet %* | 2,0 | 2,2 | 2,6 | 4,6 | 2,0 |

* 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.

Uppllysning förlust

Årets resultat blir -1 097 tkr och beror främst på höga avskrivningskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 2 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 013 tkr.

Föreningen amorterar på en god nivå på sina lån och är lågt belånad. Föreningen har ökat sin likviditet genom att upplåta ytterligare en bostadsrätt där tillträdet var innan årsskiftet. Föreningen har ytterligare en bostadsrätt som upplåtits under 2025 men där tillträdet är i början av 2026 så där är enbart handpenningen inbetald under 2025.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 138 640 000 | 44 950 000 | 597 914 | -11 867 793 | -1 311 085 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -1 311 085 | 1 311 085 |
| Reservering underhållsfond | | | 282 000 | -282 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | 0 | 0 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 412 500 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -1 097 543 |
| Vid årets slut | 140 052 500 | 44 950 000 | 879 914 | -13 460 878 | -1 097 543 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 178 878 |
| Årets resultat | -1 097 543 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -282 000 |
| Summa | -14 558 420 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 558 420**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 916 588 | 3 744 983 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 96 722 | 216 841 |
| Summa | | 4 013 310 | 3 961 824 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 219 044 | -2 269 101 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -332 104 | -262 996 |
| Personalkostnader | Not 6 | -161 457 | -149 019 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 110 611 | -2 109 780 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 823 216 | -4 790 896 |
| Rörelseresultat | | -809 906 | -829 072 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 5 016 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 423 | 8 476 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -305 076 | -490 489 |
| Summa finansiella poster | | -287 637 | -482 014 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 097 543 | -1 311 085 |
| Årets resultat | | -1 097 543 | -1 311 085 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 174 859 734 | 176 870 542 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 8 | 378 829 | 283 721 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 175 238 563 | 177 154 263 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 11 500 | 11 500 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 10 | 1 978 151 | 1 610 342 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 989 651 | 1 621 842 |
| Summa anläggningstillgångar | | 177 228 214 | 178 776 105 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Övriga lagertillgångar | Not 11 | 49 775 | 0 |
| Summa Lager och pågående arbeten | | 49 775 | 0 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 204 193 |
| Övriga fordringar | | 300 163 | 250 130 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 318 798 | 309 118 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 618 961 | 763 441 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 2 997 565 | 1 010 112 |
| Summa kassa och bank | | 2 997 565 | 1 010 112 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 666 301 | 1 773 553 |
| Summa tillgångar | | 180 894 515 | 180 549 657 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 185 002 500 | 183 590 000 |
| Fond för yttre underhåll | 879 914 | 597 914 |
| Summa bundet eget kapital | 185 882 414 | 184 187 914 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -13 460 878 | -11 867 793 |
| Årets resultat | -1 097 543 | -1 311 085 |
| Summa fritt eget kapital | -14 558 420 | -13 178 878 |
| Summa eget kapital | 171 323 993 | 171 009 036 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 7 712 500 |
| Summa långfristiga skulder | 7 712 500 | 7 712 500 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 85 868 |
| Skatteskulder | | 316 725 |
| Övriga skulder | Not 15 | 389 920 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 435 608 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 458 022 | 1 828 121 |
| Summa eget kapital och skulder | 180 894 515 | 180 549 657 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -809 906 | -829 072 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 110 611 | 2 109 780 |
| Utdelningar | 5 016 | |
| | 1 305 722 | 1 280 708 |
| Erhållen ränta | 124 | 8 476 |
| Erlagd ränta | -306 156 | -490 727 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 999 690 | 798 457 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Lager/bränslelager (ökning -, minskning +) | -49 775 | 0 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -105 520 | 144 876 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 629 901 | -287 012 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 474 296 | 656 321 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -99 804 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | -95 108 | 0 |
| Utlåning samfälligheten | -104 431 | -165 662 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -299 343 | -165 662 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -600 000 | -600 000 |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott | 1 412 500 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 812 500 | -600 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 1 987 453 | -109 340 |
| Likvida medel vid årets början | 1 010 112 | 1 119 452 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 997 565 | 1 010 112 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader stomme | Linjär | 100 |
| Byggnader el | Linjär | 30 |
| Byggnader fasad | Linjär | 60 |
| Byggnader kök | Linjär | 20 |
| Byggnader terasser | Linjär | 46 |
| Byggnad uppskrivning | Linjär | 100 |
| Byggnad fönster småhus | Linjär | 25 |
| Byggnad övrigt småhus | Linjär | 10 |
| Byggnad badrum småhus | Linjär | 25 |
| Byggnad inre ytskikt småhus | Linjär | 20 |
| Byggnad VVS småhus | Linjär | 40 |

Markvärdet 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 | 3 912 491 | 3 740 400 |
| Övriga ersättningar (pansättnings- och överlåtelseavgifter) | 4 097 | 4 583 |
| Summa nettoomsättning | 3 916 588 | 3 744 983 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter och övriga inbetalningar) | 18 667 | 6 183 |
| Försäkringsersättningar | 78 055 | 210 658 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 96 722 | 216 841 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -52 200 |
| Reparationer | -69 716 | -209 930 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -160 785 | -163 785 |
| Vägavgifter | -61 800 | -61 800 |
| Samfällighetsavgifter, totalt | -1 503 298 | -1 393 687 |
| <i>varav försäkring samfällighetsföreningen</i> | <i>-38 291</i> | <i>-42 033</i> |
| <i>varav vatten och avloppskostnader samfällighetsföreningen</i> | <i>-324 971</i> | <i>-379 245</i> |
| <i>varav elkostnader i samfällighetsförening</i> | <i>-181 366</i> | <i>-205 202</i> |
| <i>varav sophantering och återvinning samfällighetsförening</i> | <i>-66 551</i> | <i>-164 963</i> |
| <i>varav köpta tjänster drift</i> | <i>-387 082</i> | <i>-217 840</i> |
| <i>varav övriga kostnader samfällighetsförening</i> | <i>-505 037</i> | <i>-384 404</i> |
| Försäkringspremie | -132 058 | -79 550 |
| Kabel- och digital-TV | -45 430 | -22 718 |
| Serviceavtal | -45 840 | -89 213 |
| Snö- och halkbekämpning | -8 609 | -37 476 |
| Förbrukningsinventarier | -24 007 | -11 792 |
| Fastighetsel | -57 575 | -61 875 |
| Förvaltningsarvode drift | -109 926 | -85 075 |
| Summa driftskostnader | -2 219 044 | -2 269 101 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -92 251 | -88 933 |
| Lokalkostnader | -1 875 | -6 313 |
| IT-kostnader | -18 638 | -16 536 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -66 456 | -52 384 |
| Övriga försäljningskostnader (mäklararvode) | -63 125 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -9 326 | -51 042 |
| Inkassokostnader | -340 | -754 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 689 | -4 584 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -2 209 | 0 |
| Konsultarvoden | -65 000 | -33 113 |
| Bankkostnader | -6 077 | -6 938 |
| Övriga externa kostnader | -2 119 | -2 400 |
| Summa övriga externa kostnader | -332 104 | -262 996 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -125 100 | -101 600 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | -12 700 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -1 500 |
| Sociala kostnader | -36 357 | -33 219 |
| Summa personalkostnader | -161 457 | -149 019 |

Medelantalet anställda har under året varit noll personer.

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 188 480 588 | 188 480 588 |
| Mark | 4 054 210 | 4 054 210 |
| | 192 534 798 | 192 534 798 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markanläggning vid småhusen | 99 804 | 0 |
| | 99 804 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 192 634 602 | 192 534 798 |



Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -15 664 257 | -13 554 477 |
| | -15 664 257 | -13 554 477 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 109 780 | -2 109 780 |
| Årets avskrivning markanläggning | -832 | 0 |
| | -2 110 611 | -2 109 780 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -17 774 868 | -15 664 257 |

Restvärde enligt plan vid årets slut Varav

| | | |
|----------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 170 706 552 | 172 816 332 |
| Markanläggning | 98 972 | 0 |
| Mark | 4 054 210 | 4 054 210 |

Förvärv av byggnader har skett genom att bolaget Bjällansås Fastigheter AB som ägde byggnaderna förvärvades för 158 929 920 kr. Från dotterbolaget har sedan byggnaderna förvärvats för 22 500 000 kr. Förvärvet ger upphov till en latent skatteskuld om 32 739 564 kr. Redovisning av förvärvet har skett enligt K3 och FARs RedU 9

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder, småhus | 8 878 000 | 8 878 000 |
| Bostäder, flerbostadhus | 31 400 000 | 32 400 000 |
| Summa, bostäder | 40 278 000 | 41 287 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 40 287 000 | 41 287 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>29 850 000</i> | <i>30 850 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>10 428 000</i> | <i>10 428 000</i> |

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Balkonger | 283 721 | 283 721 |
| | 283 721 | 283 721 |
| Tillkommit under året pågående projekt | | |
| Balkonger | 95 108 | 0 |
| | 95 108 | 0 |
| Vid årets slut | 378 829 | 283 721 |

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Andelar i Länsförsäkringar | 11 500 | 11 500 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 500 | 11 500 |



Not 10 Andra långfristiga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Lån till samfällighetsföreningen | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 610 342 | 1 444 680 |
| Tillkommande fordringar | 421 107 | 910 029 |
| Avgående fordringar | -303 298 | -193 687 |
| Korrigerig av fordran | 0 | -300 680 |
| Omklassificering kortfristig fordran och långfristig fordran | 250 000 | -250 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 978 151 | 1 610 342 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 1 978 151 | 1 610 342 |

Not 11 Övriga lagertillgångar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Två pumpar i lager (ansvarig för byte vid behov) | 49 775 | 0 |
| Summa övriga lagertillgångar | 49 775 | 0 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 12 299 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 100 585 | 96 445 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 23 063 | 22 233 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 182 852 | 190 439 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 318 798 | 309 118 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel SBAB | 858 927 | 260 577 |
| Transaktionskonto Swedbank | 2 138 638 | 749 535 |
| Summa kassa och bank | 2 997 565 | 1 010 112 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 7 712 500 | 8 312 500 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -600 000 | -600 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 7 112 500 | 7 712 500 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | |
|--------------|------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| SPARBANKEN | 3,70% | 2026-02-01 | 4 187 500 | 0 | 350 000 | 3 837 500 |
| SPARBANKEN | 3,70% | 2026-02-01 | 4 125 000 | 0 | 250 000 | 3 875 000 |
| Summa | | | 8 312 500 | 0 | 600 000 | 7 712 500 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 000 kr årligen och därefter återstår lån på 4 712 500 kr.



Not 15 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Lån under betalning | 222 818 | 0 |
| Övriga skulder | 389 920 | 389 920 |
| Summa övriga skulder | 612 738 | 389 920 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 33 219 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 1 080 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 14 889 | 2 675 |
| Upplupna elkostnader | 1 732 | 5 008 |
| Upplupna styrelsearvoden | 0 | 114 300 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 35 313 | 68 204 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 299 470 | 211 122 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 351 404 | 435 608 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 662 500 | 11 662 500 |

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 april 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur

Timo Mäki

Markku Ohvo

Marie Lystell Hed

Stefan Landgren

Magnus Karlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557577094293

Document

Årsredovisning 2025 Brf Bokenäs 100

Main document

20 pages

Initiated on 2026-05-06 10:44:43 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)

Finalised on 2026-05-07 08:42:22 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)

Riksbyggen

monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Timo Mäki (TM)

timo.maki@volvocars.com



The name returned by Swedish BankID was "TIMO MÄKI"
Signed 2026-05-06 12:26:52 CEST (+0200)

markku ohvo (mo)

ohvo@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Markku Ohvo"
Signed 2026-05-06 12:15:30 CEST (+0200)

Marie Lystell Hed (MLH)

marie.lystell.hed@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIE
LYSTELL HED"
Signed 2026-05-06 10:51:14 CEST (+0200)

Stefan Landgren (SL)

stefan.landgren@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN
LANDGREN"
Signed 2026-05-06 11:22:12 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577094293

Magnus Karlberg (MK)
magnus.karlberg@volvocars.com



The name returned by Swedish BankID was "Jan Magnus Karlberg"
Signed 2026-05-06 10:48:50 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE EKSTRÖM"
Signed 2026-05-07 08:42:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100
Org.nr 769633-4387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100s finansiella ställning och kassaflöde 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-05-07 06:41:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bokenäs 100 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

