



Årsredovisning 2025

Brf Bo



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Bo med säte i LUND org.nr. 745000-1131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täppan 2	1934-01-01	1933
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	598
Totalt 10 objekt		598

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Philip Kvist	Ordförande	
Per Waldemarsson	Ledamot	
Sara Milenkovska	Ledamot	
Nikolai Koccev	Suppleant	
Emma Brisby	Suppleant	2025-12-02
Rickard Von Schenck	Suppleant	
Sofie Von Schenck	Suppleant	2025-12-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Per Waldemarsson, Sara Milenkovska och Philip Kvist.

Revisorer har varit: Lars Johansson, vald av föreningen.

Ingen valberedning har valts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-25. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +13%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Byte av takyta till zink
2012	Renovering av fönster
2019	Fönsterbyte
2019	Byte värmeväxlare
2020	Relining avloppsledningar
2022-2023	Byte säkerhetsdörrar
2023	Byte serviscentral
2023	Renovering av fasad mot innergården
2024	Upprättande av energideklaration
2025	Utbetalning av avgifter för säkerhetsdörrar
2025	Åtgärd av gammal brunn på innergården
2025	Återbetalning av banklån med nummer: 44844737 och summa: 633500 SEK
2025	Förlängning av banklån med nummer: 47952778
2025	Förlängning av banklån med nummer: 43098497

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takfönster för lägenhet 18-0855-1-11 (1302) måste renoveras. Offertinsamling och handläggning pågår.
Åtgärd av för lågt staket på balkonger på översta våningen. Offertinsamling pågår.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-378	-142	-184	185	153
Skuldsättning, kr/kvm	3 774	4 906	4 989	2 397	2 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 774	4 906	4 989	2 397	2 481
Räntekänslighet, %	6	8	12	6	6
Energikostnad, kr/kvm	291	281	243	246	223
Årsavgifter, kr/kvm	671	618	618	618	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	98	100
Totala intäkter, kr/kvm	672	618	621	633	618
Nettoomsättning, tkr	401	370	370	370	370
Resultat efter finansiella poster, tkr	-345	-158	-365	45	28
Soliditet, %	-37	-11	-4	13	10

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens driftskostnader i förhållande till dess intäkter samt utbetalning av avgifter för säkerhetsdörrar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 268 206 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -378 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med +13% fr.o.m. 2025-01-01. Om det visar sig att återinvesteringar och större underhållsåtgärder behöver genomföras kommer årsavgiften att behöva höjas ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	142 192	0	0	142 192
Underhållsfond, kr	128 162	0	250	128 412
Reservfond, kr	5 285	0	0	5 285
S:a bundet eget kapital, kr	275 639	0	250	275 889
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-409 828	-158 079	-250	-568 157
Årets resultat, kr	-158 079	158 079	-345 468	-345 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-567 907	0	-345 718	-913 625
S:a eget kapital, kr	-292 268	0	-345 468	-637 736

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 800 kr samt ianspråktagande skett med 46 550 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-567 907
Årets resultat, kr	-345 468
Reservation till underhållsfond, kr	-46 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-913 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-913 625
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	401 422	369 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295	0
Summa Rörelseintäkter		401 717	369 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-572 293	-359 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-12 060	-800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-72 868	-72 868
Summa Rörelsekostnader		-657 221	-432 869
Rörelseresultat		-255 504	-63 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 599	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-104 563	-95 068
Summa Finansiella poster		-89 964	-95 064
Resultat efter finansiella poster		-345 468	-158 079
Resultat före skatt		-345 468	-158 079
Årets resultat		-345 468	-158 079

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	1 490 066	1 562 934
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 490 066	1 562 934
Summa Anläggningstillgångar		1 490 066	1 562 934

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	0	7 392
Aktuell skattefordran	Not 11	16 016	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 100	13 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	6 642	9 077
Summa Kortfristiga fordringar		34 758	29 514

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	186 260	1 130 966
Summa Kassa och bank		186 260	1 130 966
Summa Omsättningstillgångar		221 018	1 160 480

Summa Tillgångar		1 711 084	2 723 414
------------------	--	-----------	-----------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	142 192	142 192
Reservfond	5 285	5 285
Fond för yttre underhåll	128 412	128 162
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	275 889	275 639
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-568 157	-409 828
Årets resultat	-345 468	-158 079
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-913 625	-567 907
Summa Eget kapital	-637 736	-292 268

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15657 000	657 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	657 000	657 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 600 000	2 276 500
Leverantörsskulder	Not 1623 836	26 040
Skatteskulder	0	1 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 1715 516	11 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1852 468	42 893
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 691 820	2 358 681
Summa Skulder	2 348 820	3 015 681
Summa Eget kapital och skulder	1 711 084	2 723 414

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-255 504	-63 015
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	72 868	72 868
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	72 868	72 868
Erhållen ränta	14 599	4
Erlagd ränta	-104 673	-112 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-272 710	-103 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 244	-11 187
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 749	-53 395
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 504	-64 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-268 206	-167 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-676 500	-50 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-676 500	-50 000
Årets kassaflöde	-944 706	-217 587
Likvida medel vid årets början	1 130 966	1 348 553
Likvida medel vid årets slut	186 260	1 130 966

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

25-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	274 536	242 964
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	126 888	126 888
Övriga primära intäkter	-2	3
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	401 422	369 855
<i>Summa Nettoomsättning</i>	401 422	369 855

I årsavgifter ingår vatten och uppvärmning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	295	0
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	295	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-69 495	-56 835
Reparationer	-233 147	-75 148
Planerat underhåll	-46 550	0
El	-12 701	-11 195
Uppvärmning	-128 045	-120 011
Vatten	-33 439	-36 608
Sophämtning	-21 765	-21 361
Fastighetsförsäkring	-16 617	-11 002
Kabel-TV och bredband	-10 535	-10 455
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-16 588
<i>Summa Driftskostnader</i>	-572 293	-359 201

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 435	0
	Extern revision	-9 625	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-12 060	-800
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-72 868	-72 868
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-72 868	-72 868
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 599	4
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 599	4
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-100 555	-91 986
	Övriga räntekostnader	-4 008	-3 082
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-104 563	-95 068

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 386 222	2 386 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000	3 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 389 222	2 389 222
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-826 288	-753 420
	Årets avskrivningar	-72 868	-72 868
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-899 156	-826 288
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 490 066	1 562 934
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 600 000	6 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 600 000	15 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 009 000	3 009 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 009 000	3 009 000
Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	7 392
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	7 392
Not 11	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	16 016	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	16 016	0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Övriga fordringar	12 100	13 045
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 100	13 045
--------------------------------	---------------	---------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	3 964	6 446
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 678	2 631
---	-------	-------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	6 642	9 077
---	--------------	--------------

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1	186 237	1 130 943
-------------	---------	-----------

Bankkonto 2	23	23
-------------	----	----

<i>Summa Kassa och bank</i>	186 260	1 130 966
-----------------------------	----------------	------------------

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,44%	2028-10-28	1 600 000	0
SEB	1,24%	2026-03-28	657 000	36 000
			2 257 000	36 000

Långfristig del	1 600 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	657 000
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	657 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	36 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	144 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	23 836	26 040
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	23 836	26 040
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	11 388	11 388
	Övriga kortfristiga skulder	4 128	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	15 516	11 388
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	27 916	20 886
	Upplupna räntekostnader	798	908
	Övriga upplupna kostnader	23 754	21 099
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	52 468	42 893

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bo, org.nr. 745000-1131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 uppger, 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

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

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

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

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

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektronisk signerad;

.....

Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Bo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Philip Kvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:06:39



Per Waldemarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:32:11



Sara Milenkovska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:50:21



Lars Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:38:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Bo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:37:39



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.