

Årsredovisning 2025

Brf Böljan

769618-9021



HkL9Yszo-e-r1lDcFizZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Böljan

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes den 19 april 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2034 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Föreningen är även redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Böljan 3. Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 379 m² och 3 lokaler om 122 m². Föreningen disponerar över 38 parkeringsplatser i gemensamt garage varav 18 platser är utrustade med laddpunkt för elbil.

Fastigheten färdigställdes 2018 och första inflyttningen skedde under första halvåret samma år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bolander & CO AB i Trygg-Hansa.

I fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, el-central, fläktrum, utrustning för brandsäkerhet som reglerar branddörrar och ventilationsluckor, hissar, hisschakt, entréer, trapphus och postboxar. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, porttelefon, cykelrum, föreningsförråd, städtrum, fastighetsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV samt varmvatten-/vattenmätare.

Väsentliga servitut

Servitut avseende rätt att avverka träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spåranläggningen belastar fastigheten.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
F&C Hansen AB	Dumplingsbutik	ja	52	2027-04-30
Orathai Maxelius	Massage/Sömnad	ja	32	2027-04-30
Lux Nails Studio	Skönhetsvård	ja	38	2027-01-31

Föreningen har 2018 erhållit 703 634 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Styrelsens sammansättning

Jan-Erik Johansson	Ordförande
Ann-Sofi Holmbeck	Styrelseledamot
Bengt Månsson	Styrelseledamot
Lars Rahlskog	Styrelseledamot
Pontus Nilsson	Styrelseledamot
Lars Andersson	Styrelsesuppleant
Monica Fredin	Styrelsesuppleant

Valberedning

Tommy Lindén - Sammanställande
Dan Peterson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Anders M Jeppsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Planerade underhåll

Föreningen har inga större planerade underhållsåtgärder de kommande 2 åren.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har låtit genomföra årlig stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens tekniska förvaltare.

Brandskyddskontroll med samtidig elsäkerhetskontroll genomförs två gånger årligen.

Årlig översyn av avtalen med föreningens leverantörer.

Stamspolning i mars 2025.

Extra satsning på planering av trädgården i syfte att inte ha någon hög vegetation intill husen. Under 2025 har åtgärder gjorts vid det norra huset och under 2026 avslutas arbetet vid det södra huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 2% fr.o.m. den 1 januari 2026. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 63,26 kr/m³ och el 2,05 kr/kWh inkl. moms.

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 906 453 kr, vilket är mer än amorteringsplan som ekonomiska planen anger.

Under 2025 har föreningen erhållit 53 488 kr i återbetald moms för räkenskapsår 2019-2024 på grund av nya direktiv för avdrag för ingående moms. Under 2026 kommer föreningen även erhålla återbetalning för räkenskapsår 2025.

Föreningen kommer från och med 2026 gå över till K3 som redovisningsregelverk. Den största förändringen innebär att avskrivningen av föreningens byggnad kommer uppdelas i olika komponenter med olika avskrivningstider i stället för att som hittills skrivas av i sin helhet på 120 år. Förändringen har förberetts under hösten 2025 och kommer innebära högre avskrivningar från 2026. Avskrivningarna påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller avgifterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 700 125	4 605 189	4 521 616	3 682 071
Resultat efter fin. poster	134 651	16 009	307 586	-86 392
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	1 324 745	1 054 685	784 625	649 595
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	893	882	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	83,1	80,8	83,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 853	11 060	11 296	11 561
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 559	10 760	10 990	11 247
Sparande / kvm totalyta, kr	309	282	347	255
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	210	211	211
Räntekänslighet (%)	12,02	12,38	12,80	15,14

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	135 198 000	-	-	135 198 000
Upplåtelseavgifter	110 002 000	-	-	110 002 000
Fond, yttre underhåll	1 054 685	-	270 060	1 324 745
Balanserat resultat	396 244	16 009	-270 060	142 193
Årets resultat	16 009	-16 009	134 651	134 651
Eget kapital	246 666 938	0	134 651	246 801 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	142 193
Årets resultat	134 651
Totalt	276 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 060
Balanseras i ny räkning	6 784
	276 844

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 700 125	4 605 189
Övriga rörelseintäkter	3	55 753	100 762
Summa rörelseintäkter		4 755 878	4 705 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 001 643	-1 864 261
Övriga externa kostnader	8	-123 139	-201 700
Personalkostnader	9	-122 263	-119 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 255 128	-1 255 128
Summa rörelsekostnader		-3 502 172	-3 440 149
RÖRELSERESULTAT		1 253 706	1 265 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 559	21 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 136 613	-1 271 277
Summa finansiella poster		-1 119 054	-1 249 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 651	16 009
ÅRETS RESULTAT		134 651	16 009

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	292 935 008	294 143 012
Installationer	11	69 664	116 788
Summa materiella anläggningstillgångar		293 004 672	294 259 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 004 672	294 259 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 432	53 360
Övriga fordringar	12	981 842	830 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176 815	190 899
Summa kortfristiga fordringar		1 173 089	1 074 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 077 256	709 101
Summa kassa och bank		1 077 256	709 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 250 345	1 783 765
SUMMA TILLGÅNGAR		295 255 017	296 043 565

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		245 200 000	245 200 000
Fond för yttre underhåll		1 324 745	1 054 685
Summa bundet eget kapital		246 524 745	246 254 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		142 193	396 244
Årets resultat		134 651	16 009
Summa fritt eget kapital		276 844	412 253
SUMMA EGET KAPITAL		246 801 589	246 666 938
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	29 602 069	36 104 898
Summa långfristiga skulder		29 602 069	36 104 898
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	15	60 000	61 371
Skulder till kreditinstitut	14, 17	17 923 024	12 326 648
Leverantörsskulder		191 715	209 904
Skatteskulder		100 830	97 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	575 790	576 525
Summa kortfristiga skulder		18 851 359	13 271 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 255 017	296 043 565

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 253 706	1 265 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 255 128	1 255 128
	2 508 834	2 520 929
Erhållen ränta	17 559	21 485
Erlagd ränta	-1 136 613	-1 271 277
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 389 779	1 271 137
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 219	5 606
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 745	6 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 415 253	1 283 621
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-906 453	-1 033 116
Depositioner	10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-896 453	-1 033 116
ÅRETS KASSAFLÖDE	518 800	250 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 487 408	1 236 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 006 209	1 487 408

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bøljan 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	120 år
Installationer	5 år

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 530 268	3 461 064
Hysesintäkter lokaler	251 568	237 608
Hysesintäkter p-platser	482 400	484 900
Intäkter internet	139 920	139 920
Varmvatten	58 462	46 954
El	237 003	233 921
Dröjsmålsränta	504	822
Summa	4 700 125	4 605 189

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Serviceavgifter	54 250	52 500
Övriga intäkter	1 500	0
Övriga fakturerade kostnader	0	10 123
Andrahandsuthyrning	0	4 579
Öres- och kronutjämning	3	4
Försäkringsersättning	0	33 556
Summa	55 753	100 762

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	41 483	9 838
Fastighetsskötsel	248 834	239 537
Besiktning och service	109 842	69 753
Trädgårdsarbete	165 741	80 579
Snöskottning	9 871	4 512
Summa	575 771	404 219

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	1 219	10 938
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	57 772	21 633
Löpande reparation värme	0	3 063
Löpande rep och underhåll ventilation	0	33 366
Löpande reparation elarbeten	6 552	1 371
Löpande rep och underhåll hissar	47 896	80 593
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	6 119	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	18 878	18 749
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	7 776	9 924
Reparation försäkringsskada	0	2 156
Övriga rep./underhåll	3 670	208
Vattenskada	0	32 903
Summa	149 883	214 904

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	417 068	419 888
Uppvärmning	372 999	346 912
Vatten	178 940	176 812
Sophämtning	43 504	42 637
Summa	1 012 510	986 249

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 826	72 910
Digitala tjänster	2 107	1 983
Bredband	135 356	135 356
Fastighetsskatt	52 190	48 640
Summa	263 479	258 889

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 713	25 438
Övriga förvaltningskostnader	71 350	74 048
Revisionsarvoden	21 029	23 033
Ekonomisk förvaltning	78 708	75 447
Konsultkostnader	13 720	3 735
Retroaktivt avdrag ingående moms	-67 380	0
Summa	123 139	201 700

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 100	105 000
Sociala avgifter	6 163	14 060
Summa	122 263	119 060

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 000 000	302 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 000 000	302 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 856 988	-6 648 984
Årets avskrivning	-1 208 004	-1 208 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 064 992	-7 856 988
Utgående restvärde enligt plan	292 935 008	294 143 012
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 040 000</i>	<i>157 040 000</i>
Taxeringsvärden		
Byggnad	124 000 000	113 604 000
Mark	37 219 000	40 260 000
	161 219 000	153 864 000

NOT 11, INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	235 600	235 600
Utgående anskaffningsvärde	235 600	235 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 812	-71 688
Avskrivningar	-47 124	-47 124
Utgående avskrivning	-165 936	-118 812
Utgående restvärde enligt plan	69 664	116 788

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 008	50 091
Momsfordran	309	0
Avräkningskonto eko. förvaltning	573	2 006
SHB Klientmedelskonto	607 329	778 308
Borgo, räntekonto	321 624	0
Summa	981 842	830 405

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 296	92 909
Städning	94	74
Upplupen intäkt el	41 047	32 190
Försäkringspremier	18 425	18 141
Upplupen intäkt vatten	8 987	7 083
Bredband	22 559	22 559
Inkomsträntor	1 407	1 056
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	16 887
Summa	176 815	190 899

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-05-28	3,14 %	18 702 038	18 715 550
SEB	2026-06-28	0,97 %	17 402 860	17 415 812
Swedbank	2028-05-28	2,68 %	11 420 195	12 300 184
Summa			47 525 093	48 431 546
Varav kortfristig del			17 923 024	12 326 648

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 859 513 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	60 000	50 000
Redovisningskonto moms	0	11 371
Summa	60 000	61 371

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	43 776	42 566
Uppl kostn fjärrvärme	51 653	49 198
Uppl kostn räntor	8 381	8 018
Uppl kostn styrelsearvode	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 820	18 003
Förutbetalda avgifter/hyror	377 360	371 440
Beräknat revisionsarvode	27 000	30 000
Summa	575 790	576 525

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 800 000	56 800 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Helsingborg

Jan-Erik Johansson
Ordförande

Ann-Sofi Holmbeck
Styrelseledamot

Bengt Månsson
Styrelseledamot

Lars Rahlkog
Styrelseledamot

Pontus Nilsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 15:39

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 26.03.2026 13:41

DOCUMENT ID:

r1lDcFizsZg

ENVELOPE ID:

HkL9Yszo-e-r1lDcFizsZg

DOCUMENT NAME:

Brf Böljan Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

09ff2779bb6672f0fe2ca6685e100536f4ac6f13f062f67d
e9c71ee212a5f4f9ced4e44c7e8b77ac0d2b5d8877ed47
e187fe8a4affda6de1e3e60f465439fa62

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. JAN-ERIK CHARLES JOHANSSON jan-eric.johansson3@telia.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 07:34 26.03.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.26.34
2. ANN-SOFI HOLMBECK annsofiehholmbeck@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 07:57 27.03.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.207.169
3. Bengt Inge Månsson bengt@abmdesign.se	 Signed Authenticated	28.03.2026 11:44 28.03.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.129.168
4. LARS RAHLSKOG lars.rahlskog@telia.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 18:24 28.03.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.11.142
5. BJÖRN PONTUS NILSSON pontus.nilsson57@outlook.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 16:44 29.03.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.114.100
6. ANDERS MAGNUS JEPPESSON anders.jepsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:39 30.03.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.208

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Böljan, org.nr 769618-9021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Böljan för år 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.





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 Böljan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 15:39

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 26.03.2026 13:46

DOCUMENT ID:

ry239jGjWx

ENVELOPE ID:

Sko2csMsWe-ry239jGjWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Böljan 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

dc16d1f7d9581e041457f8930116734379a3f4b16db7ee
1ad5cde4fd8bc139902b0180bbe3e90298c37846ce6706
7518dfeda7feb104169cf029e830b3e7a579

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MAGNUS JEPPESSON	Signed	30.03.2026 15:39	eID	Swedish BankID
anders.jeppsson@se.ey.com	Authenticated	30.03.2026 15:38	Low	IP: 213.115.250.208

* 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