



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boken i Höllviken

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 7:276	2009	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 915 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Uno Montan	Ordförande
Marie-Louise Ahlström	Sekreterare
Marianne Falck	Styrelseledamot
Per Lars-Bertil Nilsson	Styrelseledamot
Robert Nilsson	Styrelseledamot
Nicklas Tempel	Suppleant
Wojciech Tetzlaff	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter tillsammans

Revisorer

Afrodita Cristea Extern revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Värmepanna, årlig genomgång - Årligen
Fasad-spindelsanering - Vid behov
Byte av värmecirkulationspump
Byte av UPS batterier i hissar
Hissar uppdatering av nättelefoner
Hiss byte av kretskort
Reparationsarbeten tak
Tätning av inglasade balkonger
Uppdatering av bredband till 100/100
Bygling av vattenledningar under vaskar

Planerade underhåll

- 2026** ● Grundvattenpumpar

Avtal med leverantörer

Besiktning garageport	Kiwa Sweden AB
Besiktning hiss	Dekra Hiss
Brand anläggning service	Bravida Säkerhet
Brand bevakning	Sydsec Bevakning AB
Brand larmöverföring	Add Secure AB
Bredband	Telia Sonera
Ekonomisk förvaltning	SBC
El gemensamma utrymmen	EON
Garageport service	Sydkustens Entré & Port AB
Hiss service (ny 2025)	Kone
Pappersåtervinning	Stena Recycling
Städ	Homemaid
Utomhusparkering	Aimo park
Värmeanläggning	Värmepartner Syd AB
Vatten och Avlopp, Sopor, Matavfall	Vellinge kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Höllviken nr 4, med en andel på 1.6%.

Samfälligheten förvaltar vägar.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen genomför och dokumenterar brandkontroll månadsvis.

Hisskontroll utförs en gång per år. Hiss service 2 gånger per år. Ny leverantör Kone 2025).

Årlig fastighetskontroll en gång per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften för 2025 höjdes enbart med 3 % trots att indexuppräknings 5,7%.

Årsavgiften för 2026 höjs med 3 %.

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal för hissar med Kone.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 323 868	2 156 604	2 132 560	1 731 186
Resultat efter fin. poster	-524 741	-322 123	-125 660	178 313
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 445 381	1 395 769	1 187 069	1 062 093
Taxeringsvärde	51 800 000	50 800 000	50 800 000	50 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 074	1 046	929	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	92,9	78,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 183	10 183	10 183	10 183
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 183	10 183	10 183	10 183
Sparande / kvm totalyta, kr	260	197	216	419
Elkostnad / kvm totalyta, kr	166	163	179	236
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	60	60	65
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	223	239	302
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,44	4,44	4,44	-
Räntekänslighet (%)	9,48	9,73	10,96	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Orsaken till förlusten är avskrivningen (K3). Kassaflödet är positivt och överstiger avsättningar till framtida underhåll enligt befintlig underhållsplan.

Räntekostnaden för 2025 är fortsatt hög. Under hösten 2026 är det villkorsändring för två av lånen och räntekostnaderna kommer därmed att minska.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	61 400 000	-	-	61 400 000
Upplåtelseavgifter	7 600 000	-	-	7 600 000
Fond, yttre underhåll	1 395 769	-191 388	241 000	1 445 381
Balanserat resultat	-2 135 967	-130 735	-241 000	-2 507 702
Årets resultat	-322 123	322 123	-524 741	-524 741
Eget kapital	67 937 679	0	-524 741	67 412 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 266 702
Årets resultat	-524 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 000
Totalt	-3 032 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	55 453
Balanseras i ny räkning	-2 976 990

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	2 323 868	2 156 604
Övriga rörelseintäkter	3	1 524	0
Summa rörelseintäkter		2 325 392	2 156 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-897 606	-989 808
Övriga externa kostnader	9	-87 301	-92 443
Personalkostnader	10	-65 589	-64 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-967 884	-507 720
Summa rörelsekostnader		-2 018 380	-1 654 856
RÖRELSERESULTAT		307 012	501 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 718	41 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-867 471	-865 037
Summa finansiella poster		-831 753	-823 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-524 741	-322 123
ÅRETS RESULTAT		-524 741	-322 123

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	85 100 075	86 033 469
Summa materiella anläggningstillgångar		85 100 075	86 033 469
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 100 075	86 033 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		124 634	7 652
Övriga fordringar	13	532 400	599 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	146 313	90 857
Summa kortfristiga fordringar		803 347	697 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 592 838	1 160 290
Summa kassa och bank		1 592 838	1 160 290
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 396 185	1 858 271
SUMMA TILLGÅNGAR		87 496 260	87 891 739

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 000 000	69 000 000
Fond för yttre underhåll		1 445 381	1 395 769
Summa bundet eget kapital		70 445 381	70 395 769
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 507 702	-2 135 967
Årets resultat		-524 741	-322 123
Summa ansamlad förlust		-3 032 443	-2 458 090
SUMMA EGET KAPITAL		67 412 938	67 937 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 000 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 500 000	0
Leverantörsskulder		41 826	45 791
Skatteskulder		73 790	70 818
Övriga kortfristiga skulder		55 230	55 230
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	412 476	282 221
Summa kortfristiga skulder		13 083 322	454 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 496 260	87 891 739

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 012	501 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	967 884	507 720
	1 274 896	1 009 468
Erhållen ränta	35 718	41 166
Erlagd ränta	-867 471	-859 397
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	443 143	191 237
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 622	-10 930
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 262	-27 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401 783	153 258
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 490	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	367 293	153 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 739 512	1 586 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 106 804	1 739 512

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boken i Höllviken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	6,02 %
Fasader	3,61 %
Balkonger	2,01 %
Fönster	2,01 %
Stamledningar VA	2,58 %
Stamledningar Värme	2,01 %
Styr & övervakning	9,02 %
Ventilation	18,05 %
El	2,01 %
Hissar	15,04 %
Installationer	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 056 056	1 996 236
Hysesintäkter lokaler	123 506	62 286
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-8 000
El, moms	98 444	60 514
Elintäkter laddstolpe moms	18 848	10 492
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	1 470	10 031
Administrativ avgift	1 410	2 025
Andrahandsuthyrning	5 880	5 736
Vidarefakturerade kostnader	15 833	15 000
Öres- och kronutjämning	9	-8
Summa	2 323 868	2 156 604

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	1 524	0
Summa	1 524	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	5 777	2 772
Städning enligt avtal	52 470	58 479
Städning utöver avtal	0	7 168
Besiktningar	0	15 000
Hissbesiktning	5 974	4 903
Bevakning	5 481	498
Myndighetstillsyn	5 000	0
Sophantering	3 738	0
Serviceavtal	9 598	16 055
Förbrukningsmaterial	608	2 297
Summa	88 646	107 172

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	13 362
Dörrar och lås/porttele	9 558	8 473
VVS	5 249	20 704
Elinstallationer	8 750	7 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 555
Hissar	60 728	7 044
Tak	27 168	0
Balkonger/altaner	0	18 125
Garage/parkering	0	17 149
Skador/klotter/skadegörelse	47 500	45 000
Summa	158 953	140 162

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	15 136	0
Värmeanläggning	17 205	92 513
Hiss	23 113	29 625
Fasader	0	69 250
Summa	55 454	191 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	317 790	311 314
Vatten	132 110	115 135
Sophämtning/renhållning	39 416	32 870
Summa	489 316	459 319

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	15 244	0
Kabel-TV	13 093	0
Bredband	38 973	55 908
Fastighetsskatt	37 928	35 860
Summa	105 238	91 768

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 107
Revisionsarvoden extern revisor	17 250	16 750
Styrelseomkostnader	5 199	2 562
Fritids och trivselkostnader	925	3 319
Föreningskostnader	3 302	2 388
Förvaltningsarvode enl avtal	49 037	47 258
Administration	1 339	6 560
Konsultkostnader	5 619	12 500
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
Summa	87 301	92 443

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 301
Arbetsgivaravgifter	6 789	7 583
Summa	65 589	64 884

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	865 025	865 000
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 446	37
Summa	867 471	865 037

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 000 000	92 000 000
Årets inköp	34 490	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 034 490	92 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 966 531	-5 458 811
Årets avskrivning	-967 884	-507 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 934 415	-5 966 531
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 100 075	86 033 469
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 829 200</i>	<i>30 829 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	12 800 000
Summa	51 800 000	50 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 434	20 250
Transaktionskonto	277 753	276 450
Borgo räntekonto	236 213	302 771
Summa	532 400	599 471

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 804	0
Förutbet försäkr premier	15 819	15 244
Förutbet kabel-TV	4 560	0
Förutbet bredband	3 686	0
Upplupna intäkter	98 444	75 613
Summa	146 313	90 857

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	4,64 %	7 000 000	7 000 000
SBAB	2026-11-17	4,40 %	5 500 000	5 500 000
SBAB	2027-11-17	4,26 %	7 000 000	7 000 000
Summa			19 500 000	19 500 000
Varav kortfristig del			12 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	165	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 680	5 019
Uppl kostn el	33 430	33 290
Uppl kostn räntor	72 084	0
Uppl kostnad Sophämtning	508	0
Uppl ränta bokslut	0	72 084
Förutbet hyror/avgifter	301 609	171 828
Summa	412 476	282 221

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Vellinge

Carl Uno Montan
Ordförande

Marie-Louise Ahlström
Sekreterare

Marianne Falck
Styrelseledamot

Per Lars-Bertil Nilsson
Styrelseledamot

Robert Nilsson
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.03.2026 13:28

DOCUMENT ID:

HJZCWW2ZFbg

ENVELOPE ID:

B10-bn-K-x-HJZCWW2ZFbg

DOCUMENT NAME:

Brf Boken i Höllviken, 769618-1622 - Årsredovisning 202

5-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2b3179202fc494ee84640eaa6f10dd2917395897b93888

2dbd0a1620047d063346e18d6d50c58574e8e005528eb

5f329791b40e467b70c964a8e5051e5955c26

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. Carl Uno Montan carl.montan@telia.com	 Signed Authenticated	01.03.2026 16:01 01.03.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.152.44
2. ROBERT NILSSON lonnberget@ownit.nu	 Signed Authenticated	01.03.2026 17:30 01.03.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.154.16
3. MARIE-LOUISE AHLSTRÖM MarielaBayview1@outlook.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 10:52 02.03.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.102.146
4. Marianne Falck mariannefalck@live.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 02:51 03.03.2026 02:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.42.229
5. Per Lars-Bertil Nilsson plbn@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 12:11 04.03.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.76.139
6. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 14:20 04.03.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boken i Höllviken, org.nr. 769618-1622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boken i Höllviken 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 14:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.03.2026 13:28

DOCUMENT ID:

SJ7AZW2-t-g

ENVELOPE ID:

HJxCW-hZFbx-SJ7AZW2-t-g

DOCUMENT NAME:

Brf Boken i Höllviken - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

fba4bafd6c398f6860a1e8d4036fd15514eb6358e2b4d71
adb4e7f5390d6fa7c92fcd238c658d3c679add17d0f753b
b3438f42dc3122ce06f8d96ebb0c8ec75a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	04.03.2026 14:19	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	04.03.2026 14:19	Low	IP: 212.247.98.118

* 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