

Årsredovisning 2025

Brf Boken 7

769615-1229



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boken 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19 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
Malmö Boken 7	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 511 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 595 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Gustafsson	Ordförande
Claudius Lux	Styrelseledamot
Ebba Eriksson Ahre	Styrelseledamot
Hanna Mazetti	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ted Bergquist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen kommer under 2026 att uppdateras.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Ny port till innergård
Ny dörr till butikslokal
Förbättringsarbeten, puts och målning, på sockel och första våningen på innergården och Henrik Smithsgatan
Ny tvättmaskin (Miele) till tvättstugan
Ny markis till butikslokal
- 2022** ● Ny torktumlare (Miele) till tvättstugan
- 2023** ● Ny belysning i hiss
Nytt torkskåp till tvättstugan
Ny frånluftsfläkt (ventilation)
- 2024** ● Putsning och målning av gavelvägg med tillhörande nya plåtarbeten
Åtgärdande av sprickor i takkrön ovan trappa två
Underhåll och optimering av frånluftsventilation
Ny nödtelefon i hiss
- 2025** ● Installation av frånluftsfläktar i källaren
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 229 308	1 162 552	1 131 081	1 132 978
Resultat efter fin. poster	-213 726	-203 281	21 897	5 112
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	284 250	452 000	226 000	-31 228
Taxeringsvärde	30 197 000	28 230 000	28 230 000	28 230 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	702	686	686
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	87,9	87,3	88,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 935	8 018	8 114	8 183
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 244	7 319	7 407	7 731
Sparande / kvm totalyta, kr	55	146	182	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	32	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	129	136	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	41	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	202	202	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,27	0,80	0,91
Räntekänslighet (%)	10,63	11,42	11,82	11,92

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

Räkenskapsårets förlust för 2025 har i huvudsak uppstått pga höga räntekostnader. För att hantera förlusten har styrelsen mot slutet av räkenskapsåret beslutat om höjda avgifter. Föreningen bedöms kunna fullfölja sina åtaganden långsiktigt med det nuvarande negativa resultatet.

Räkenskapsårets förlust under 2024 uppstod i huvudsak på grund av kostnader om ca 170 000 kronor för underhåll av fasaden samt de ökade räntekostnader om ca 53 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 841 902	-	-	19 841 902
Fond, yttre underhåll	452 000	-	-167 750	284 250
Balanserat resultat	-3 419 055	-203 281	167 750	-3 454 587
Årets resultat	-203 281	203 281	-213 726	-213 726
Eget kapital	16 671 565	0	-213 726	16 457 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 454 587
Årets resultat	-213 726
Totalt	-3 668 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	226 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-29 808
Balanseras i ny räkning	-3 864 504
	-3 668 312

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	1 229 308	1 162 552
Summa rörelseintäkter		1 229 308	1 162 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-752 904	-868 021
Övriga externa kostnader	8	-92 368	-76 024
Personalkostnader	9	-76 125	-20 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 728	-269 112
Summa rörelsekostnader		-1 193 125	-1 233 553
RÖRELSERESULTAT		36 184	-71 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 647	16 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 557	-148 662
Summa finansiella poster		-249 910	-132 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 726	-203 281
ÅRETS RESULTAT		-213 726	-203 281

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	27 492 134	27 724 592
Summa materiella anläggningstillgångar		27 492 134	27 724 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 492 134	27 724 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 374	0
Övriga fordringar	12	4 338	4 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 274	48 295
Summa kortfristiga fordringar		56 986	52 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		680 462	949 160
Summa kassa och bank		680 462	949 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737 448	1 001 728
SUMMA TILLGÅNGAR		28 229 582	28 726 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 841 902	19 841 902
Fond för yttre underhåll		284 250	452 000
Summa bundet eget kapital		20 126 152	20 293 902
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 454 587	-3 419 055
Årets resultat		-213 726	-203 281
Summa fritt eget kapital		-3 668 312	-3 622 337
SUMMA EGET KAPITAL		16 457 840	16 671 565
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 553 997	11 673 997
Leverantörsskulder		35 445	209 265
Skatteskulder		3 344	2 642
Övriga kortfristiga skulder		12 005	17 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	166 951	151 409
Summa kortfristiga skulder		11 771 742	12 054 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 229 582	28 726 320

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 184	-71 001
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	271 728	269 112
	307 912	198 111
Erhållen ränta	6 647	16 382
Erlagd ränta	-255 716	-148 541
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 843	65 952
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 418	3 176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-163 854	113 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 429	182 969
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 270	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 270	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-268 699	62 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	949 160	886 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	680 462	949 160

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boken 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnaden skrivs av med 120 år linjäravskrivning.

Förbättringsåtgärder skrivs av med 50 år linjäravskrivning.

Värdehöjande reparationer skrivs av med 15 år linjäravskrivning.

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 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 016 272	963 916
Hysesintäkter, bostäder	66 768	66 768
Hysesintäkter, lokaler	62 352	61 380
Kabel-TV/Bredband	68 051	61 608
Övriga intäkter	15 865	8 880
Summa	1 229 308	1 162 552

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	73 255	79 056
Sotning	0	1 041
Besiktning och service	13 453	39 109
Summa	86 708	119 206

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	60	4 309
Bostäder	0	10 725
Bostäder VVS	18 183	80 161
Tvättstuga	10 943	0
Trapphus/port/entr	12 481	0
Dörrar och lås/porttele	5 698	0
Ventilation	28 861	5 506
Hissar	8 700	9 375
Gård/markytor	12 745	0
Summa	97 671	110 076

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	167 750
Gård/markytor	29 808	0
Summa	29 808	167 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	60 850	50 303
Uppvärmning	225 417	206 093
Vatten	92 695	65 553
Sophämtning	20 038	17 257
Summa	399 000	339 206

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 699	32 743
Bredband/Kabeltv	69 016	65 400
Fastighetsskatt	35 002	33 640
Summa	139 717	131 783

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 591	16 622
Juridiska kostnader	0	8 375
Revisionsarvoden	21 712	13 500
Ekonomisk förvaltning	39 065	37 527
Summa	92 368	76 024

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 925	28 122
Löner, arbetare	0	-12 600
Sociala avgifter	18 200	4 874
Summa	76 125	20 396

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 557	148 633
Övriga räntekostnader	0	29
Summa	256 557	148 662

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 803 772	30 803 772
Årets inköp	39 270	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 843 042	30 803 772
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 079 180	-2 810 068
Årets avskrivning	-271 728	-269 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 350 908	-3 079 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 492 134	27 724 592
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 069 842</i>	<i>8 069 842</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 311 000	17 480 000
Taxeringsvärde mark	8 886 000	10 750 000
Summa	30 197 000	28 230 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 338	4 273
Summa	4 338	4 273

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 602	24 037
Försäkringspremier	12 234	11 227
Bredband	17 415	0
Förvaltning	13 023	13 031
Summa	49 274	48 295

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,50 %	4 295 000	4 415 000
SEB	2026-06-28	2,37 %	5 358 997	5 358 997
SEB	2026-10-28	2,42 %	1 900 000	1 900 000
Summa			11 553 997	11 673 997
Varav kortfristig del			11 553 997	11 673 997

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 953 997 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.

Skuld till kreditinstitut förfaller formellt under 2026. Men det är troligt att lånen förlängs och detta är föreningens intention.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	725	1 093
El	4 951	4 969
Uppvärmning	30 067	28 508
Utgiftsräntor	1 557	716
Vatten	6 065	5 101
Förutbetalda avgifter/hyror	105 399	100 860
Beräknat revisionsarvode	18 187	10 162
Summa	166 951	151 409

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Malmö kommun

Viktor Gustafsson
Ordförande

Claudius Lux
Styrelseledamot

Ebba Eriksson Ahre
Styrelseledamot

Hanna Mazetti
Styrelseledamot

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

Ted Bergquist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 14:10

DOCUMENT ID:

S1-nOwLnbx

ENVELOPE ID:

rJlWhdvIhWg-S1-nOwLnbx

DOCUMENT NAME:

Brf Boken 7, 769615-1229 - Årsredovisning 2025.pdf
17 pages

SHA-512:

d5c9b350c28890d7497fd1e315d9c865a51a113616ac6
d17b2238ef31f24bbf8a60f018d88bf2a65db7ea14ffeac9
f33602058455c2f7d6adbe845ea1476d3c9

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. Viktor Gustafsson viktor.gustafsson@maqs.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:30 10.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
2. HANNA MAZETTI hanna.mazetti@oresundfast.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:34 10.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 141.98.238.75
3. Ebba Karolina Eriksson Ahre erikssonebba@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:08 10.04.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.212
4. Claudius Lux Claudius_lux@gmx.de	 Signed Authenticated	11.04.2026 13:00 11.04.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 61.8.130.110
5. TED BERGQUIST ted.bergquist@bli4u.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 16:35 11.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.99.63

* 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 Brf Boken 7, org.nr 769615-1229.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 7 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Boken 7s 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 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 Brf Boken 7 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boken 7 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Boken 7 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 förningar, 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 överträdelser 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.

BARA den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ted Bergquist

Auktoriserad revisor / medlem i FAR

ted.bergquist@bli4u.se www.bli4u.se



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 16:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 14:10

DOCUMENT ID:

rJGn_wI2WI

ENVELOPE ID:

HJ-W2dwL2Ze-rJGn_wI2WI

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Brf Boken 7 - 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

e60732a5c5670ebf3a35cd62171ff59617961632ff667b0

9d3c5daf2a2a6d2c07f8e86a74ef15ca2db9317e8a3359

9c27f4636638404f0e35ca726674b1c8842

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TED BERGQUIST	Signed	11.04.2026 16:36	eID	Swedish BankID
ted.bergquist@bli4u.se	Authenticated	11.04.2026 16:35	Low	IP: 94.137.99.63

* 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