

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Lyckoåsen
769640-0980

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lyckoåsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Boklok Lyckoåsen är ett privat bostadsföretag som äger fastigheten Törsjö 1:166 i Örebro. Marken innehas med äganderätt. Inflyttning skedde under 2023.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Hennerfors	Ordförande
Tamara Koleilat	Ordförande
Erik Birkelöf	Sekreterare
Robin Rovina	Ledamot
Robin Zerrander	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

Avgått under året
2026
2027
2026
2027

Styrelsesuppleanter

Jessica Hansson	Suppleant
-----------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2026

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (10) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Ordinarie revisorer

Jens Forneng	LR Revision AB
--------------	----------------

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Magnus Wikman	Sammanställande
Annika Dellani	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Fastigheter

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 24 lägenheter fördelat på sex huskroppar i Örebro kommun. Av de 24 bostäderna har Boklok Housing köpt loss en bostadslägenhet och använda som visningslägenhet i kommande etapper. Den totala boytan uppgår till 2808 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök 24 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

E.ON

Trygg-Hansa

Lund Science

Franzéns Lantbruk AB

Örebro Kommun

Ekonomisk förvaltning och underhållsplan

El

Fastighetsförsäkring

El- och vattenavläsning

Snöröjning och halkbekämpning

Vatten/avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 716 464 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Föreningen har från och med detta bokslut gått över till Bokföringsnämndens regelverk K3. Beslutet har fattats för att möta de nya lagkraven för bostadsrättsföreningar. I samband med övergången har fastigheten delats upp i komponenter baserat på en uppdaterad underhållsplan, vilket ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Årsavgifter

Förening sänkte avgifterna med 4,29%, vilket motsvarar 300 kr i månaden, från 2026-01-01.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens underhållsfond har gjorts i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen där den årliga avsättningen blir 439 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	44
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	44

Under året har 1 (8) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 475	2 447	2 088	-
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-716	18	-897	-
Balansomslutning (tkr)	88 901	90 223	90 503	126 726
Soliditet (%)	60,4	60,3	60,1	32,6
Kassalikviditet (%)	134,0	128,0	-	-
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	876	867	738	-
Årsavgift/totala intäkter	99	86	99	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	12 352	12 440	12 521	-
Sparande/kvm totalyta	182	146	-45	-
Energikostnad/kvm totalyta	147	115	103	-
Räntekänslighet i %	14	14	17	-

Uppkommen förlust

Årets underskott på 716 464 kr beror främst på övergången till K3, där komponentindelning ökat de bokföringsmässiga avskrivningarna till 1 227 365 kr. Eftersom avskrivningar inte är likviditetspåverkande utbetalningar bedöms underskottet i dagsläget inte påverka föreningens förmåga att möta sina åtaganden på medellång sikt. Beslutade avgiftssänkningar baseras på nuvarande kassaflöde, men styrelsen följer löpande den ekonomiska utvecklingen och fastighetens underhållsbehov för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	55 280 000	471 327	-1 368 787	18 125
Balansering fg. års resultat			18 125	-18 125
Årets avs. till yttre fond		439 000	-439 000	
Årets resultat				-716 464
Eget kapital 2025-12-31	55 280 000	910 327	-1 789 662	-716 464

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 350 662
Årets avsättning till uh-fond	-439 000
årets förlust	-716 464
	-2 506 126
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 506 126
	-2 506 126

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 474 930	2 446 754
Övriga rörelseintäkter	3	0	379 686
Summa rörelseintäkter		2 474 930	2 826 440
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-471 838	-403 039
Övriga externa kostnader	5	-98 281	-88 111
Personalkostnader och arvoden	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 227 365	-771 051
Summa rörelsekostnader		-1 836 910	-1 301 627
Rörelseresultat		638 020	1 524 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 183	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 356 667	-1 506 688
Summa finansiella poster		-1 354 484	-1 506 688
Resultat efter finansiella poster		-716 464	18 125
Årets resultat		-716 464	18 125

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 855 533	89 082 898
Summa materiella anläggningstillgångar		87 855 533	89 082 898
Summa anläggningstillgångar		87 855 533	89 082 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	435 367
Övriga fordringar		19 000	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	88 051	83 168
Summa kortfristiga fordringar		107 051	518 539
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	938 231	621 087
Summa kassa och bank		938 231	621 087
Summa omsättningstillgångar		1 045 282	1 139 626
SUMMA TILLGÅNGAR		88 900 815	90 222 524

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 280 000	55 280 000
Fond för yttre underhåll		910 327	471 327
Summa bundet eget kapital		56 190 327	55 751 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 789 662	-1 368 787
Årets resultat		-716 464	18 125
Summa fritt eget kapital		-2 506 126	-1 350 662
Summa eget kapital		53 684 201	54 400 665
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 946 415	34 705 836
Summa långfristiga skulder		22 946 415	34 705 836
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	11 738 806	226 801
Leverantörsskulder		118 036	59 153
Aktuella skatteskulder		0	379 686
Övriga skulder	12	24 072	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	389 285	450 373
Summa kortfristiga skulder		12 270 199	1 116 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 900 815	90 222 524

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		638 020	1 524 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 227 365	771 051
Erhållen ränta		2 183	0
Erlagd ränta		-1 388 497	-1 500 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		479 071	795 776
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		435 367	-432 846
Förändring av kortfristiga fordringar		-403 564	73 780
Förändring av leverantörsskulder		58 883	-82 602
Förändring av kortfristiga skulder		-5 197	-11 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564 560	342 789
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-247 416	-226 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-247 416	-226 801
Årets kassaflöde		317 144	115 988
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		621 086	505 098
Likvida medel vid årets slut		938 231	621 086

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt 2023:1 kompletterande upplysningar. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning i % per komponent:

Stomme, grund	0,84%
VA inkl. stammar	2,04%
Värme inkl. stammar	2,54%
El inkl. stammar	2,04%
Tak	3,46%
Fasad	2,60%
Fönster	2,60%
Ventilation	5,44%
Styr och övervakning	7,47%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	0	-85 206
Intäkt solceller	8 462	14 707
Årsavgifter bostäder	2 109 159	2 172 701
Avgiftsrabatt	-69 215	-55 021
Kallvatten, fast avgift	4 656	0
Kallvatten, rörlig avgift	63 107	70 618
El fast avgift	172 020	119 112
El-avg rörl momspl	180 729	211 274
Överlåtelseavgift	0	-1 433
Avgift andrahandsuthyrning	5 999	0
Öres- och kronutjämning	13	2
	2 474 930	2 446 754

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbetalning av kostnadsförd skatt frg år	0	379 686
	0	379 686

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Serviceavtal	12 766	12 567
Fastighetsel	334 025	277 700
Vatten	77 805	45 809
Snöröjning och sandning	6 879	10 250
Programvaror	811	1 397
Fastighetsförsäkringar	54 177	52 187
Rep gemensamma utr	0	3 129
Fastighetsavgift/skatt	-15 126	0
Föreningskostnader	501	0
	471 838	403 039

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Grundavtal	39 152	37 260
Övriga förvaltningskostnader	12 020	9 493
Bankkostnader	3 813	2 864
Medlems-/föreningsavgift	9 790	0
Förbrukningsinventarier	3 595	5 948
Förbrukningsmaterial	3 457	1 331
Kreditupplysning	900	1 350
Inkasso/betalningsföreläggande	0	2 340
Ersättningar till revisor	21 625	25 925
Övriga externa tjänster	3 575	1 600
Postbefordran	354	0
	98 281	88 111

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Arvode	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	90 625 000	90 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 625 000	90 625 000
Ingående avskrivningar	-1 542 102	-771 051
Årets avskrivningar	-1 227 365	-771 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 769 467	-1 542 102
Utgående redovisat värde	87 855 533	89 082 898
Taxeringsvärden byggnader	32 712 000	32 712 000
Taxeringsvärden mark	10 968 000	10 968 000
	43 680 000	43 680 000
Bokfört värde byggnader	74 335 608	75 562 973
Bokfört värde mark	13 519 925	13 519 925
	87 855 533	89 082 898

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	60 578	4 744
Förutbetald IMD serviceavtal	12 883	12 766
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 290	9 788
Upplupna intäkter IMD-debitering	0	55 870
Förutbetalda medlemsavgifter	4 300	0
	88 051	83 168

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	536 048	621 087
Placeringskonto Handelsbanken	402 183	0
	938 231	621 087

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 389462	2,78	2026-09-30	11 573 850	11 656 310
Stadshypotek 489626	2,56	2027-09-30	11 553 235	11 635 695
Stadshypotek 256230	4,21	2027-03-01	11 558 136	11 640 632
			34 685 221	34 932 637

Amorteringar enligt avtal	247 416	226 801
---------------------------	---------	---------

Långfristig del: 22 946 415 kr

Kortfristig del: 11 738 806 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 33 448 141 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Företagsinteckningar	35 345 000	35 345 000
	35 345 000	35 345 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	10
Redovisningskonto för moms	2 732	0
Personalskatt	9 000	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 426	0
Övriga kortfristiga skulder	2 914	0
	24 072	10

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	118 823	150 653
Upplupen elkostnad	43 160	45 633
Upplupet arvode	39 426	39 426
Förutbetalda intäkter	187 876	214 434
Programvara	0	227
	389 285	450 373

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 4,29 % från och med januari 2026. Detta motsvarar en sänkning om 300 kr per månad.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro, den dag som framgår av de digitala påskrifterna.

Tamara Koleilat
Ordförande

Erik Birkelöf
Sekreterare

Robin Rovina
Ledamot

Robin Zerrander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
LR Revision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

BRF Boklok Lyckoåsen - Årsredovisning 2025

Unikt dokument-id:

972e9f41-7ac7-4112-af4c-f58655d886b9

Dokumentets fingeravtryck:

39f963d89192e3ca0ae9930607ac061daad98b829757223498918dba5f7db379a4c48f4a76fca4893
80d962f8ecb5013034dff374e634128287879a01cfa2956

Undertecknare



Erik Birkelöf

BRF Boklok Lyckoåsen

E-post: erik.birkelof@gmail.com

Enhet: Safari 26.4 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)

IP nummer: 172.226.50.26

Verifierad med BankID: ERIK BIRKELÖF
(19950329****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-27 09:43:42 UTC



Robin Rovina

BRF Boklok Lyckoåsen

E-post: robin.rovina@gmail.com

Enhet: Safari 26.4 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)

IP nummer: 172.226.49.34

Verifierad med BankID: ROBIN
ROVINA (19880921****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-27 10:56:36 UTC



Robin Zerrander

BRF Boklok Lyckoåsen

E-post: zerrander90@gmail.com

Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 83.191.126.218

Verifierad med BankID: ROBIN
ZERRANDER (19901111****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-27 12:37:27 UTC



Tamara Koleilat

BRF Boklok Lyckoåsen

E-post: tamara.koleilat@hotmail.com

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 94.191.136.113

Verifierad med BankID: TAMARA
KOLEILAT (19900323****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-27 14:53:16 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Jens Forneng

E-post: jens.forneng@lr-revision.se

Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 85.24.241.100

Verifierad med BankID: Jens Gunnar
Forneng (19840612****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-28 14:47:28 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-04-28 14:47:28 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
BoKlok Lyckoåsen**
Org.nr 769640-0980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Lyckoåsen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet,

men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Örebro det datum som framgår av min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

Jens Forneng

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576709123

Dokument

Lyckoåsen Boklok RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-28 16:45:28 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-04-28 16:47:10 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Jens Forneng (JF)

LR Nolér AB

jens.forneng@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Gunnar Forneng"

Signerade 2026-04-28 16:47:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

