

# 2025

## Årsredovisning

---

### Brf Bokhållaren

---

# CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

---

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Bokhållaren**

716414-1843

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Bokhållaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Bokhållaren 17, bebyggdes 1983.

Föreningen registrerades 1982-07-26 och den ekonomiska planen registrerades 1982-07-26.

Fastigheten är belägen på Södra Järnvägsgatan 1,3 och 5, Östra Långgatan 2 och 4 och Nybrogatan 31, Sundsvall.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 107 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en hyreslokal. På fastigheten finns även 44 garage och 44 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
6 st	2 rum och kokvrå
5 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök

Total fastighetsyta: 8 717 m<sup>2</sup>

Total bostadsyta: 8 140 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 37 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet för uthyrning.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har löpande underhåll utförts för 441 685 kronor och periodiskt underhåll för totalt 1 908 561 kronor varav 845 563 kronor avser hissbyte, vilket aktiverats för avskrivning samt 938 500 kr som avser värmeanläggning och som ligger som pågående projekt tills det är slutfört under 2026.

Brf Bokhållaren har under räkenskapsåret haft tre stycken medlemsmöten, i april, juni och oktober. Styrelsen har informerat om ekonomi, pågående och kommande projekt. Medlemmarna har ställt frågor och lagt förslag och synpunkter på ett flertal områden inom föreningens verksamhet. el och ekonomi är det som medlemmarna frågat mest om. En fråga som har diskuterats är om styrelsen ska fortsätta att sköta fastighetsförvaltningen själva eller om extern förvaltare ska anlitas. På sista mötet beslutades att fastighetsförvaltare ska anlitas. Upphandling av förvaltare har gjorts under året utifrån föreningens behov och kommer träda i kraft i mars 2026.

Föreningen har även genomfört två städdagar i maj och oktober med god uppslutning med över 30 medlemmar som deltog. Föreningen bjöd på hamburgare, korv och fika.

Föreningen har i april bytt ut hissen på Östra Långgatan 2, då maskineriet var över 40 år gammalt och behövde bytas.

Belysning är ett av de prioriterade områden styrelsen har. Ett flertal belysningar på lyktstolpar och i trapphus har bytts ut i den fleråriga plan som styrelsen har.

Inför midsommar byggde föreningen en ny pergola med permanent tak i egen regi.

Föreningen har också installerat laddare till el cyklar/el mopeder i tunneln mot Södra järnvägsgränd. Flera medlemmar laddar där regelbundet.

Det stora arbetet är dock utbyte av värmesystemet. Flera värmepumpar, varmvattenberedare, kärl och framförallt styrsystemet byts ut. Projektet är ca halvvägs i och med årsskiftet. Föreningen beräknas få minskade el kostnader, stabilare värme och snabbare möjligheter till åtgärder, då allt nu blir digitaliserat. Hela projektet med finjusteringar beräknas vara klart april/maj 2026.

När det gäller utemiljön har föreningens Trädgårdsgruppen återigen gjort ett fantastiskt bra arbete med att hålla vår innergård fin. Ett större arbete med att lägga mer matjord på innergården gjordes i somras. Dels för att få kantstenar ska sitta stabilare och att få jämnare gräsytor.

Föreningen har under året blivit utsatt för inbrott i garaget utan större skada och värden som blivit stulna.

Föreningen har upphandlat och tecknat nytt snöröjningsavtal med ny entreprenör.

Föreningen har under året bytt redovisningsprinciper från K2 till K3, mer information kring redovisningsgrunden hittas i not 1. I och med bytet har de större investeringarna kunnat aktiveras i balansräkningen och föreningen gör därmed ett positivt resultat för 2025. Inga större oförutsatta händelser har inträffat och räntor och underhållskostnader har varit stabila. Det ekonomiska läget är dock fortsatt ansträngt med ett återkommande negativt kassaflöde. Styrelsen har därför beslutat att höja avgifterna för TV/Bredband, parkering och garage.

För 2026 fortsätter projektet med uppgradering av värmesystemet samt OVK.

Styrelsen vill tacka medlemmarna för deras förtroende och stöd för verksamhetsåret 2025. Tillsammans gör vi föreningen bättre!

/Styrelsen

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-03-27 haft följande sammansättning:

			Vald till:
Ordinarie	Roger Groth	Ordförande	2026
	Annika Hansson	Ledamot	2026
	Christer Laurin	Ledamot	avgått under året
	Rickard Mannbrink	Ledamot	2027
	Hans Rustas	Ledamot	2026
Suppleant	Per Engberg		
	Katarina Nilsson	Ledamot från juni 2025	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer ESS2 redovisning & revision AB

Valberedning Lazaros Athanasiadis  
Jonathan Jutbo  
Anna Reinholdsson

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-05-06.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, tkr	6 590	6 529	6 530	6 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	347	-320	153	500
Soliditet, %	33,15	32,66	32,82	32,42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	712	712	711	714
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,88	88,73	88,67	88,02
Energikostnad per kvm, kr	244	249	222	192
Skuldsättning per kvm, kr	3 417	3 486	3 555	3 612
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 659	3 733	3 807	3 868
Genomsnittlig skuldränta, %	3,25	4,27	3,55	1,20
Räntekänslighet, %	5,14	5,25	5,35	5,42
Sparande per kvm, kr	172	126	149	287

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 746 948	11 873 235	1 083 366	-319 631	<b>15 383 918</b>
Avsättning fond för yttre underhåll		307 452	-307 452		<b>0</b>
lanspråkstagande fond för yttre underhåll		-557 500	557 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-319 631	319 631	<b>0</b>
Årets resultat				347 354	<b>347 354</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 746 948</b>	<b>11 623 187</b>	<b>1 013 783</b>	<b>347 354</b>	<b>15 731 272</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 013 783
årets vinst	347 354
	<b>1 361 137</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	332 529
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reserv.	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-124 568
i ny räkning överföres	1 153 176
	<b>1 361 137</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 590 482	6 528 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 590 482</b>	<b>6 528 731</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 825 958	-4 403 094
Övriga externa kostnader		-244 173	-207 726
Personalkostnader	4	-162 712	-126 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 556	-846 079
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 253 399</b>	<b>-5 583 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 337 083</b>	<b>945 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 368	88 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 097	-1 353 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-989 729</b>	<b>-1 264 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>347 354</b>	<b>-319 631</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>347 354</b>	<b>-319 631</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	42 910 510	43 074 955
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 510	21 058
Pågående nyanläggningar	8	938 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 859 520</b>	<b>43 096 013</b>

#### Summa anläggningstillgångar

43 859 520

43 096 013

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 505	15 323
Övriga fordringar		10 118	18 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 940	563 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>241 563</b>	<b>597 728</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	9	3 355 588	3 410 713
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 355 588</b>	<b>3 410 713</b>

#### Summa omsättningstillgångar

3 597 151

4 008 441

### SUMMA TILLGÅNGAR

47 456 671

47 104 454

## Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		2 746 948	2 746 948
Fond för yttre underhåll		11 623 187	11 873 235
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 370 135</b>	<b>14 620 183</b>

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		1 013 783	1 083 366
Årets resultat		347 354	-319 631
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 361 137</b>	<b>763 735</b>

#### **Summa eget kapital**

**15 731 272 15 383 918**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		953 700	464 045
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	29 785 887	30 385 887
Skatteskulder		6 416	20 748
Övriga skulder	11	73 669	57 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		905 727	792 597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 725 399</b>	<b>31 720 536</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**47 456 671 47 104 454**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		347 354	-319 631
Avskrivningar		1 020 556	846 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 367 910</b>	<b>526 448</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		356 165	64 378
Förändring av leverantörsskulder		489 656	179 405
Förändring av kortfristiga skulder		115 206	-5 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 328 937</b>	<b>764 341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 784 064	-505 154
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 784 064</b>	<b>-505 154</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-55 127</b>	<b>-340 813</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 410 713	3 751 526
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 355 586</b>	<b>3 410 713</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-2025 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens uppställelseform har justerats för 2024-2025.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsebarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas bedömda nyttjandeperiod. De olika komponenternas avskrivningstid vid byte till K3 är:

Stomme	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	100 år
Fönster	40 år
Tak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	40 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggning, moloker	30 år
Markanläggning, laddstolpar	5 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### **Fordringar**

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

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 38 559 903 kr.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Årsavgifter**

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

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.

Skuldsättning per kvm, kr

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm, kr

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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 791 716	5 792 966
Hyror uthyrningsrum	17 550	21 465
Hyror lokaler	600	600
Hyror garage	184 800	184 450
Hyror parkeringar	131 750	132 250
Gemensamhetsel	303 284	247 054
TV, bredband, telefoni	128 400	128 400
Avgift andrahandsuthyrning	1 470	438
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 143	19 508
Övriga intäkter	8 769	1 600
	<b>6 590 482</b>	<b>6 528 731</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	441 685	558 341
Periodiskt underhåll	124 568	557 500
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	99 471	90 551
Uppvärmningskostnader	618 070	532 408
Vatten- och avloppsavgifter	561 969	557 832
Elavgifter	948 794	1 080 785
Renhållning	243 396	225 183
Snöröjning	124 933	134 760
Förbrukningsinventarier/materiel	22 519	28 565
Fastighetsförsäkring	101 660	99 960
Kabel-TV	335 995	337 959
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	202 898	199 250
	<b>3 825 958</b>	<b>4 403 094</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	125 450	103 450
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 262	23 054
<b>Summa</b>	<b>162 712</b>	<b>126 504</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	56 301 386	55 796 232
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	852 635	852 635
Årets anskaffningar	845 564	505 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 999 585</b>	<b>57 154 021</b>
Ingående avskrivningar	-16 854 066	-16 018 535
Årets avskrivningar	-1 010 008	-835 531
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 864 074</b>	<b>-16 854 066</b>
Mark	2 775 000	2 775 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>2 775 000</b>	<b>2 775 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 910 511</b>	<b>43 074 955</b>
Taxeringsvärden byggnader	83 871 000	75 512 000
Taxeringsvärden mark	26 972 000	26 972 000
	<b>110 843 000</b>	<b>102 484 000</b>
Bokfört värde byggnader	40 135 511	40 299 955
Bokfört värde mark	2 775 000	2 775 000
	<b>42 910 511</b>	<b>43 074 955</b>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 109 000 000 kr

Lokaler 1 843 000 kr.

Anskaffningsvärdet har minskat med bidrag från länsstyrelsen på 200 000 kr.

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 528 000	54 528 000
	<b>54 528 000</b>	<b>54 528 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 438	105 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 438</b>	<b>105 438</b>
Ingående avskrivningar	-84 380	-73 832
Årets avskrivningar	-10 548	-10 548
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 928</b>	<b>-84 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 510</b>	<b>21 058</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Årets anskaffningar, värmesystem	938 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>938 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>938 500</b>	<b>0</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	1 510 326	926 325
Swedbank företagskonto	1 844 879	1 484 388
SEB	383	0
Fastränteplacering	0	1 000 000
<b>3 355 588</b>	<b>3 410 713</b>	

### Not 10 Skuld till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,90	3-mån	8 635 887	8 835 887
Stadshypotek	2,90	3-mån	13 350 000	13 550 000
Nordea	2,39	2026-11-30	7 800 000	8 000 000
			<b>29 785 887</b>	<b>30 385 887</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			29 785 887	30 385 887

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 26 785 887 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års omsättning av lån: 29 785 887 kr

Nästa års förväntade amortering: 600 000 kr

## Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens skatter	37 035	34 205
Sociala avgifter	36 634	23 054
	<b>73 669</b>	<b>57 259</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Groth  
Ordförande

Annika Hansson

Rickard Mannbrink

Hans Rustas

Katarina Nilsson

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

ESS2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

**KJELL ROGER GROTH****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Bokhållaren**

aedbc2d5-1aee-492e-8c3c-ba0d390ca9be - 2026-02-27 11:13:10 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 64f0b617-3475-4e0b-964e-139d3a2133c0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**ANNIKA HANSSON**

933a73f3-b6cc-4ec4-ae6a-ea59401ae360 - 2026-02-27 11:51:08 UTC +02:00

BankID / Freja eID - cc62c242-debe-4f59-8bbe-0370975138ba - SE

**RICKARD MANNBRINK****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf bokhållaren**

b93d6e40-ecf8-4c68-b642-c5c250a937f2 - 2026-02-27 14:57:22 UTC +02:00

BankID / Freja eID - fcbd0dcd-1fc5-4b8c-8e25-1030d9ea8905 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**HANS RUSTAS****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Bokhållaren**

33b02915-6356-462b-9fc7-b65c2ebefb87 - 2026-02-27 16:45:06 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 1a406e97-f8e8-440d-944a-f08146b130a0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**EVA KATARINA NILSSON**

e54ea3bf-8360-448e-960a-7b9def1488ae - 2026-02-27 23:10:34 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 64c4637f-16fd-49d8-ab0b-1c2016396595 - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

cfd05dd6-e459-465d-9dd8-092328e8f874 - 2026-02-28 09:59:09 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3c82ca56-edb0-4c9a-8386-c94afc18d11f - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bokhållaren  
Org.nr. 716414-1843

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokhållaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *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 revisionsssed 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. 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 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 Brf Bokhållaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
2026-02-28  
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Brf Bokhållaren Revisionsberättelse 251231.pdf  
**Checksumma:** 3b484f899f83d25c1cd7c352724dd7632b013dd4ed30b7101f7715ad0ac2fbe6  
**Skickad:** 2026-02-28 kl 08:57

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** JOANNA ULIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-02-28 kl 08:58

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor