Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen BoKlok Äppellunden

769629-3021

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Äppellunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så här läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse
Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en kort sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning
Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning
Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys
Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter
Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter
På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-17 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mörbylånga kommun. Föreningens adress är Rylgatan 1-7.

Fastigheten
Föreningens fastighet har beteckningen Björnhovda 25:425 i Mörbylånga kommun och marken innehas med äganderätt.

Fastigheten färdigställdes under 2016. Lägenheternas totalyta är 1 622 m². Föreningen består av 24 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning
Styrelsen har under året bestått av:

Susanne Gustafsson	Ordförande
Malin Hultman Ehringsjö	Ordinarie ledamot
Carl-Gustav Henriksson	Ordinarie ledamot
Tom Nurmi	Ordinarie ledamot
Gunilla Björn	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer
LR Nolér AB

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av Malin Hultman Ehringsjö.

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	*År*	*Kommentar*
Byte av vattenmätare	2024	
Inköp & byte av filter till värmeväxlare	2024	
OVK	2025	15 000kr

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar

Föreningen har ingen underhållsplan.

Årsavgifter
Under 2025 planerades ingen höjning gällande årsavgiften. För 2026 är det budgeterat med en höjning med 3% från 1 januari.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 24
Överlåtelser under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 487	1 467	1 333	1 214	1 192
Resultat efter finansiella poster	-140	-18	-150	-231	-218
Soliditet (%)	58	58	58	58	58
Likviditet (%)	32	16	30	22	20
Balansomslutning (tkr)	41 672	41 907	42 325	42 247	42 494
Eget kapital (tkr)	24 257	24 398	24 416	24 565	24 796
Total låneskuld (tkr)	17 124	17 209	17 294	17 380	17 465
Underhållsfond	407	350	350	300	250
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	912	905	769	696	682
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 557	10 610	10 662	10 715	10 768
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	229	148	98	106
Räntekänslighet (%)	12	12	14	15	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	212	180	200	182
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	94	100	100

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 1622 kvm bostäder.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket beror på årets avskrivningar. Dessa påverkar inte likviditeten och föreningen har alltså ett positivt kassaflöde. Styrelsen arbetar löpande med att se över kostnader och intäkter för att säkerställa en god ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 740 000	350 000	-1 674 427	-17 785	**24 397 788**
Disposition av föregående års resultat:		56 770	-74 555	17 785	**0**
Årets resultat				-140 013	**-140 013**
Belopp vid årets utgång	**25 740 000**	**406 770**	**-1 748 982**	**-140 013**	**24 257 775**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 748 982
årets förlust	-140 013
	-1 888 995
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	56 770
i ny räkning överföres	-1 945 765
	-1 888 995

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 486 990	1 467 211
Övriga rörelseintäkter		2 000	955
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 488 990**	**1 468 166**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-462 482	-435 936
Övriga externa kostnader	4	-265 739	-222 397
Personalkostnader	5	-104 586	-91 307
Avskrivningar		-365 325	-389 347
Summa rörelsekostnader		**-1 198 132**	**-1 138 987**
Rörelseresultat		**290 858**	**329 179**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 334	45 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 205	-392 833
Summa finansiella poster		**-430 871**	**-346 964**
Resultat efter finansiella poster		**-140 013**	**-17 785**
Resultat före skatt		**-140 013**	**-17 785**
Årets resultat		**-140 013**	**-17 785**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	39 708 209	40 073 534
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 708 209**	**40 073 534**
Summa anläggningstillgångar		**39 708 209**	**40 073 534**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 798
Övriga fordringar		28	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 710	29 637
Summa kortfristiga fordringar		**34 738**	**37 459**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 928 783	1 796 221
Summa kassa och bank		**1 928 783**	**1 796 221**
Summa omsättningstillgångar		**1 963 521**	**1 833 680**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 671 730**	**41 907 214**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 740 000	25 740 000
Fond för yttre underhåll		406 770	350 000
Summa bundet eget kapital		**26 146 770**	**26 090 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 748 982	-1 674 427
Årets resultat		-140 013	-17 785
Summa fritt eget kapital		**-1 888 995**	**-1 692 212**
Summa eget kapital		**24 257 775**	**24 397 788**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 232 678	5 829 296
Summa långfristiga skulder		**11 232 678**	**5 829 296**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 890 908	11 379 622
Leverantörsskulder		70 846	83 882
Övriga skulder		13 188	10 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	206 335	205 830
Summa kortfristiga skulder		**6 181 277**	**11 680 130**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 671 730**	**41 907 214**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		290 858	329 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 325	389 347
Erhållen ränta		30 825	45 869
Erlagd ränta		-482 788	-392 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**204 220**	**371 562**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 234	260 870
Förändring av kortfristiga skulder		7 440	-336 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**217 894**	**295 988**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-85 332	-63 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-85 332**	**-63 999**
Årets kassaflöde		**132 562**	**231 989**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 796 221	1 564 232
Likvida medel vid årets slut		**1 928 783**	**1 796 221**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisnignar.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
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.

Likviditet (%)
Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder. Klassificeringen av lånen tas med i beräkningen av nyckeltalet.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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
Årsavgifter bostäder	1 393 849	1 381 061
Bredband	86 112	86 112
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 981	0
Övriga intäkter	48	38
	1 486 990	**1 467 211**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsföräkringspremier	50 639	48 461
El	57 274	54 627
Värme	198 618	182 495
Vatten och avlopp	114 230	106 886
Sophämtning	41 721	43 467
	462 482	**435 936**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer	49 140	32 743
Förvaltningsavtal	29 930	35 265
Revisionsarvode	32 588	15 875
Övriga kostnader	154 081	138 514
	265 739	**222 397**

Not 5 Arvode

	2025	2024
Arvode	56 727	78 825
Lön	32 800	0
Sociala kostnader	15 059	12 482
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**104 586**	**91 307**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 934 707	38 934 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 934 707**	**38 934 707**
Ingående avskrivningar	-3 406 786	-3 041 461
Årets avskrivningar	-365 325	-365 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 772 111**	**-3 406 786**
Utgående redovisat värde	**35 162 596**	**35 527 921**
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 600 000
Taxeringsvärden mark	2 882 000	2 676 000
	24 682 000	**24 276 000**
Bokfört värde byggnader	35 162 596	35 527 921
Bokfört värde mark	4 545 613	4 545 613
	39 708 209	**40 073 534**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 715	8 206
Förutbetalda försäkringspriemier	8 487	21 431
Upplupna ränteintäkter	3 509	0
	34 711	**29 637**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
Stadshypotek	3,21	2028-03-30	5 794 759	14 528
Stadshypotek	3,40	2030-03-30	5 511 391	58 944
Stadshypotek *	1,10	2026-04-30	5 817 436	11 860
			17 123 586	**85 332**

* Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör dörför ses som långfristigt över tid. Totalt avser kortfristig del 5 890 908 kr

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 696 926 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 791 000	17 791 000
	17 791 000	**17 791 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	72 898	90 481
Förutbetalda hyror	119 438	86 872
Upplupen revision	14 000	28 477
	206 336	**205 830**

Årsredovisningen beslutades den 30 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Gustafsson
Ordförande

Malin Hultman Ehringsjö

Carl-Gustaf Henriksson

Tom Nurmi

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

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF BOKLOK ÄPPELLUNDEN 769629-3021 Sverige

BRF BOKLOK ÄPPELLUNDEN 769629-3021 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-07 09:52:30 UTC*

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Margaretha C Gustafsson

Datum

Susanne Gustafsson

[redacted]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.226.32.227

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-07 09:02:26 UTC*

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL-GUSTAV HENRIKSSON

Datum

Carl-Gustav Henriksson

[redacted]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.81.39

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-07 15:13:11 UTC*

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN HULTMAN EHRINGSJÖ

Datum

Malin Hultman Eringsjö

[redacted]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.71.108.95

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-07 09:09:35 UTC*

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tom Martin Nurmi

Datum

Tom Nurmi

[redacted]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.195.218.12

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 19:58:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

[redacted]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100

LR Revision & Redovisning
Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Äppellunden
Org.nr 769629-3021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Äppellunden 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla 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 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. 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.

Dokument-ID 09222115557577533032 Signerat JF

LR Revision & Redovisning
Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

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 BoKlok Äppellunden 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

_____
Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577533032

Dokument

Äppellunden Boklok RB 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-07 21:49:21 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-05-07 21:57:41 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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Gunnar Forneng"
Signerade 2026-05-07 21:57:41 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