



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Saturnus

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fullerö 21:78	2017	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fullvärdesförsäkrad via IF Försäkring

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 864 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 864 kvm. Föreningen har 56

parkeringsplatser på egen mark. Ett förråd finns till varje bostad i gemensam

förrådsbyggnad. Uppvärmning av lägenheterna sker genom bergvärme med vattenradiatorer.

2 rum och kök	16 st	53 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	20 st	69 - 70 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	20 st	81 m <sup>2</sup>

### Styrelsens sammansättning

Monica Bjälmén	Ordförande
Boel Charlotta Östlund	Styrelseledamot
Jennie Antonsson	Styrelseledamot
David Eklund	Suppleant
Henry Stefan Eriksson	Suppleant

## Valberedning

Elias Askefors

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, tecknas två i förening av ledamöterna., av styrelsens ledamöter två i förening

## Revisorer

Peter Lindqvist Revisor Borev Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-13. Andra omröstning för nya stadgar, Ändring av tidigare stämmobeslut ang. gästparkeringar pga. höga kostnader för reparation av bergvärmeanläggningen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Planerade underhåll

2028 ● Målning av fasader

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elhandel	Bodens Energi
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland
Försäkringsmäklare	Gallagher
Hushållsavfall	Uppsala Vatten och Avfall
Nyckelhantering	Byggbeslag Lås & Säkerhet

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Uppsala Fullerö SFF, med en andel på 34.8%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen inrättas för väg, gångväg, gatubelysning, park/pulkabacke samt dagvatten, VA (inklusive mätare för varje deltagande fastighet), el, fiber och nätstation.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Villkorsändring av lån i mars 2025.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med HSB

Avtal för bergvärmeanläggning med Enwell

Avtal med Smart-Parkering

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 672 777	3 683 240	3 173 092	2 914 772
Resultat efter fin. poster	-942 617	-641 725	-579 946	-153 655
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	1 427 057	1 003 885	794 385	541 285
Taxeringsvärde	59 600 000	60 200 000	60 200 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	904	778	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	90,2	94,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 342	12 437	12 573	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 342	12 437	12 573	-
Sparande / kvm totalyta, kr	168	165	200	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	122	87	80	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	62	41	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	149	122	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	3,84	2,29	-
Räntekänslighet (%)	13,78	13,76	16,2	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Förlusten 2025 beror till stor del på de reparationer av bergvärmeanläggningen vi tvingats att göra. Vi har även haft flera reparationer på våra fläktaggregat i lägenheterna.

En oväntad kostnad för inköp av material och adressskyltar till alla hus samt vid varje entrédörr pga. adressomläggning från Uppsala Kommun/lantmäteriet.

Ökade driftskostnader, främst el.

Vissa löpande kostnader och årliga obligatoriska kontrollbesiktningar har tillkommit.

För att säkra framtida underhåll ser vi över föreningens underhållsplan, sparande, ränteutveckling hos banker och föreningens räntekänslighet.

Vi har öppnat ett placeringskonto i SBAB där vi avser att placera ett kapital om 200.000 kr.

Omsättning av 2 lån sker under 2026 och styrelsen är aktiv i att se till att det blir med de bästa räntevillkoren för föreningen.

Vi ser över föreningens räntekänslighet för att skydda vår ekonomi vid höjning av räntan. Därför har vi höjt amorteringen från 0.8 till 0.9 %. Vi har höjt månadsavgiften med 3% från 1/1-26. Vi kommer att följa utvecklingen och utesluter inte att det eventuellt behöver göras en kompletterande höjning senare i år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	112 490 000	-	-	112 490 000
Fond, yttre underhåll	1 213 385	-	213 672	1 427 057
Balanserat resultat	-2 270 040	-641 725	-213 672	-3 125 436
Årets resultat	-641 725	641 725	-942 617	-942 617
<b>Eget kapital</b>	<b>110 791 621</b>	<b>0</b>	<b>-942 617</b>	<b>109 849 003</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 911 765
Årets resultat	-942 617
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 672
<b>Totalt</b>	<b>-4 068 054</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	305 375
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 762 679</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 672 775	3 683 419
Övriga rörelseintäkter	3	88 784	190 194
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 761 559</b>	<b>3 873 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 743 821	-1 162 155
Övriga externa kostnader	9	-122 420	-124 809
Personalkostnader	10	21 006	-92 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 278 516	-1 278 535
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 123 752</b>	<b>-2 657 943</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>637 808</b>	<b>1 215 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		274	406
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 580 699	-1 857 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 580 425</b>	<b>-1 857 394</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-942 617</b>	<b>-641 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-942 617</b>	<b>-641 725</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	156 880 163	158 152 943
Maskiner och inventarier	13	30 128	35 864
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 910 291</b>	<b>158 188 807</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>156 910 291</b>	<b>158 188 807</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-6 345	11 571
Övriga fordringar	14	34 577	228 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 444	149 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 676</b>	<b>390 209</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 100 131	890 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 100 131</b>	<b>890 358</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 177 807</b>	<b>1 280 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 088 098</b>	<b>159 469 374</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 490 000	112 490 000
Fond för yttre underhåll		1 427 057	1 213 385
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 917 057</b>	<b>113 703 385</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 125 436	-2 270 040
Årets resultat		-942 617	-641 725
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 068 054</b>	<b>-2 911 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 849 003</b>	<b>110 791 621</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 674 650	17 706 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 674 650</b>	<b>17 706 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	34 015 050	30 350 000
Leverantörsskulder		167 715	70 514
Övriga kortfristiga skulder		0	13 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	381 680	537 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 564 445</b>	<b>30 971 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 088 098</b>	<b>159 469 374</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>637 808</b>	<b>1 215 670</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 278 516	1 278 535
	<b>1 916 324</b>	<b>2 494 205</b>
Erhållen ränta	274	406
Erlagd ränta	-1 578 159	-1 929 577
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>338 439</b>	<b>565 033</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	312 533	-169 312
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 898	-345 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>576 074</b>	<b>50 459</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-366 300	-524 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-366 300</b>	<b>-524 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>209 774</b>	<b>-474 041</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>890 358</b>	<b>1 364 398</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 100 131</b>	<b>890 358</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,62 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Ventilation	2,00 - 6,67 %
El	2,00 - 3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	3 461 184	3 487 940
Hysesintäkter p-plats	204 161	195 300
Påminnelseavgift	180	180
Överlåtelseavgift	-883	0
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	7 350	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>3 672 775</b>	<b>3 683 419</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	4 093	38 000
Försäkringsärsättning	84 691	152 194
<b>Summa</b>	<b>88 784</b>	<b>190 194</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	133 578	132 220
Fastighetsskötsel utöver avtal	678	18 970
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 250	0
Besiktningar	2 750	0
Myndighetstillsyn	1 428	0
Gårdkostnader	6 813	0
Gemensamma utrymmen	14 237	0
Snöröjning/sandning	7 126	0
Serviceavtal	17 078	20 500
Fordon	200	0
Förbrukningsmaterial	58 530	0
<b>Summa</b>	<b>248 669</b>	<b>171 690</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	15 441	53 919
Försäkringsärende	0	64 186
Dörrar och lås/porttele	250	0
<b>VVS</b>	<b>2 750</b>	<b>0</b>

Värmeanläggning/undercentral	83 500	0
Ventilation	23 556	0
<b>Summa</b>	<b>125 497</b>	<b>118 105</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Värmeanläggning	305 375	0
<b>Summa</b>	<b>305 375</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	469 636	335 641
Vatten	271 738	238 945
Sophämtning/renhållning	69 950	81 700
<b>Summa</b>	<b>811 324</b>	<b>656 285</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	135 560	126 811
Skadedjursförsäkring	5 203	0
Bredband	614	0
Samfällighetsavgifter	111 580	89 264
<b>Summa</b>	<b>252 957</b>	<b>216 075</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	5 532	0
Tele- och datakommunikation	4 098	0
Inkassokostnader	1 036	0
Revisionsarvoden extern revisor	1 350	17 763
Styrelseomkostnader	376	0
Fritids och trivselkostnader	902	0
Föreningskostnader	2 430	0
Förvaltningsarvode enl avtal	68 556	66 696
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	588	0
Administration	29 813	40 350
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
<b>Summa</b>	<b>122 420</b>	<b>124 809</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	-16 000	70 361
Arbetsgivaravgifter	-5 006	22 083
<b>Summa</b>	<b>-21 006</b>	<b>92 444</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	1 580 621	1 856 407
Dröjsmålsränta	78	386
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 007
<b>Summa</b>	<b>1 580 699</b>	<b>1 857 800</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	165 578 000	165 578 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>165 578 000</b>	<b>165 578 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 425 057	-6 152 258
Årets avskrivning	-1 272 780	-1 272 799
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 697 837</b>	<b>-7 425 057</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>156 880 163</b>	<b>158 152 943</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 500 000</i>	<i>52 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	7 200 000
<b>Summa</b>	<b>59 600 000</b>	<b>60 200 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 380	57 380
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 380</b>	<b>57 380</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 516	-15 780
Årets avskrivning	-5 736	-5 736
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-27 252</b>	<b>-21 516</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 128</b>	<b>35 864</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	34 577	34 303
Övriga kortfristiga fordringar	0	194 679
<b>Summa</b>	<b>34 577</b>	<b>228 982</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 705	37 586
Förutbet försäkr premier	39 739	75 956
Förutbet räntor	0	8 853
Förutbet vatten	0	27 261
<b>Summa</b>	<b>49 444</b>	<b>149 656</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SBAB	2026-01-19	3,78 %	17 706 000	17 706 000
SBAB	2027-03-15	2,86 %	13 866 850	14 050 000
SBAB	2026-03-03	2,71 %	16 116 850	16 300 000
<b>Summa</b>			<b>47 689 700</b>	<b>48 056 000</b>
Varav kortfristig del			34 015 050	30 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 767 700 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	1 250
Uppl kostn el	54 380	45 923
Uppl kostn räntor	2 540	0
Uppl kostn vatten	9 108	56 400
Uppl kostnad arvoden	0	86 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	27 000
Förutbet hyror/avgifter	315 652	304 032
Övriga uppl kostn och förutb int	0	16 700
<b>Summa</b>	<b>381 680</b>	<b>537 305</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 118 000	53 118 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>53 118 000</b>	<b>53 118 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Uppsala

---

Boel Charlotta Östlund  
Styrelseledamot

---

Jennie Antonsson  
Styrelseledamot

---

Monica Bjälmén  
Ordförande

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

---

Borev Revision AB  
Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.03.2026 18:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.03.2026 11:52

**DOCUMENT ID:**

rJKliMg9bg

**ENVELOPE ID:**

Hyuxifl5-x-rJKliMg9bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Saturnus, 769635-0201 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

64cd3b7dfb040354a02279825eb16ca00b0590da01b9b8705be96f32665b2b2fd2a94da7b8aa6efbe98939550e05be947df27e8a5a72508eeb235f3becf35776

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MONICA MARGARETA BJ ÄLMÉN</b> monica.abra@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 12:08 12.03.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.48.217
<b>2. Boel Charlotta Östlund</b> charlottaostlund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 13:34 15.03.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.156
<b>3. JENNIE MARGARITA ANT ONSSON</b> jennieantonsson74@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 18:12 15.03.2026 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.48.170
<b>4. Hans Peter Lindqvist</b> peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 18:43 15.03.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus, org.nr 769635-0201

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Saturnus för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.03.2026 18:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.03.2026 11:52

**DOCUMENT ID:**

Hy9lsMg5Zg

**ENVELOPE ID:**

B1FxfGecbe-Hy9lsMg5Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Boklok Saturnus -RB -2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

22efe4ca70db72773238a33b312188e71e534936cad97f  
ee12b15edfd8eebf0ca5caf9d8a0509482f5bf275ab42f91  
ad11df56c8c0186b823fa9c251fe6c6c7b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	15.03.2026 18:45	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	15.03.2026 18:44	Low	IP: 81.230.112.101

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed