Årsredovisning

för

Brf Bolaskogen

769630-8209

Räkenskapsåret

2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Bolaskogen 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Bolaskogen, som registrerats hos Bolagsverket 2015-09-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Fastigheten
Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 2015-2016. Byggnaderna inrymmer 16 bostadslägenheter (1 128,4 kvm). Hälften av lägenheterna är belägna i markplan och har uteplats, den andra hälften är belägen på andra våningen och har balkong. Varje lägenhet har en carportsplats för bil och i anslutning till dessa ett förråd.

Styrelsen
För 2025 har föreningen följande styrelseledamöter:

Ordförande
Mattias Modée

Ledamöter
Anders Josefsson
Emma Isaksson
Kamilla Florentzson
Anette Perälä

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Medlemmar
Föreningen har 22 medlemmar den 31 december 2025.

Underhållsplan
Underhållsplan finns.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltning m.m.
Föreningen har följande leverantörer:

- FB Revision ekonomisk förvaltning
- Axcell teknisk förvaltning
- Värnamo Energi fjärrvärme, elnät och elhandel
- Länförsäkringar Jönköping fastighetsförsäkring

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	918	888	833	703
Resultat efter finansiella poster	157	102	36	6
Soliditet (%)	62,3	61,9	61,5	60,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	798	770	716	623
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 792	10 925	11 058	11 191
Sparande per kvm (kr/kvm)	351	303	251	221
Räntekänslighet (%)	13,5	14,2	15,4	18,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	242	231	213
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,7	97,7	92,9	99,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	20 300 000	421 000	-455 514	102 423	**20 367 909**
Disposition av föregående års resultat:		68 000	34 423	-102 423	**0**
Årets resultat				157 176	**157 176**
Belopp vid årets utgång	**20 300 000**	**489 000**	**-421 091**	**157 176**	**20 525 085**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-421 090
årets vinst	157 176
	-263 914
behandlas så att	
Avsättning för underhåll	75 000
i ny räkning överföres	-338 914
	-263 914

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	918 261	888 465
Övriga rörelseintäkter		3 024	1 295
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**921 285**	**889 760**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-273 081	-327 431
Övriga externa kostnader	4	-58 174	-55 762
Personalkostnader	5	0	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-239 121	-239 121
Summa rörelsekostnader		**-570 376**	**-635 456**
Rörelseresultat		**350 909**	**254 304**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 444	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-197 177	-152 583
Summa finansiella poster		**-193 733**	**-151 881**
Resultat efter finansiella poster		**157 176**	**102 423**
Resultat före skatt		**157 176**	**102 423**
Årets resultat		**157 176**	**102 423**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	31 760 690	31 987 280
Markanläggningar	9	89 745	102 276
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 850 435**	**32 089 556**
Summa anläggningstillgångar		**31 850 435**	**32 089 556**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 250	20 476
Övriga fordringar		32 087	31 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 113	33 264
Summa kortfristiga fordringar		**90 450**	**85 464**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 017 238	722 991
Summa kassa och bank		**1 017 238**	**722 991**
Summa omsättningstillgångar		**1 107 688**	**808 455**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 958 123**	**32 898 011**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 300 000	20 300 000
Fond för yttre underhåll		489 000	421 000
Summa bundet eget kapital		**20 789 000**	**20 721 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-421 090	-455 513
Årets resultat		157 176	102 423
Summa fritt eget kapital		**-263 914**	**-353 090**
Summa eget kapital		**20 525 086**	**20 367 910**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 028 000	12 178 000
Summa långfristiga skulder		**12 028 000**	**12 178 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		34 341	38 456
Övriga skulder		500	563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	220 196	163 082
Summa kortfristiga skulder		**405 037**	**352 101**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 958 123**	**32 898 011**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		157 176	102 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		239 121	239 121
Betald skatt		-363	5 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**395 934**	**346 984**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-774	-4 367
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 849	9 115
Förändring av leverantörsskulder		-4 115	9 355
Förändring av kortfristiga skulder		57 051	-4 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**444 247**	**356 541**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-150 000**	**-150 000**
Årets kassaflöde		**294 247**	**206 541**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		722 991	516 450
Likvida medel vid årets slut		**1 017 238**	**722 991**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Månadsavgifter	900 225	868 920
Öres- och kronutjämning	-25	45
El laddboxar	18 061	19 500
	918 261	**888 465**

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Vatten o avlopp	37 569	43 500
Fjärrvärme	141 976	124 871
El	111 258	104 725
Bredband	43 858	7 176
Snöröjning/trädgårdsskötsel	45 219	38 172
Sophämtning	30 395	39 919
Axcell	25 828	24 796
Reperation o underhåll fastighet	67 972	96 931
Betalda driftkostnader	-256 094	-203 907
Försäkring fastighet	24 122	22 148
Avgifter TV	22 800	22 800
Avgifter avläsning driftk.	-21 822	6 300
	273 081	**327 431**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	671	0
Ersättningar till revisor	13 000	13 375
Redovisningstjänster	27 500	26 624
Bankkostnader	4 165	3 305
Programvaror	3 972	3 428
Reparation och underhåll	0	7 344
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	4 478	1 686
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	4 388	0
	58 174	**55 762**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Not 5 Styrelsekostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	0	3 142
	0	**13 142**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	226 590	226 590
Avskrivningar på markanläggningar	12 531	12 531
	239 121	**239 121**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnad fastighet	197 177	152 583
	197 177	**152 583**

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 800 000	33 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 800 000**	**33 800 000**
Ingående avskrivningar	-1 812 720	-1 586 130
Årets avskrivningar	-226 590	-226 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 039 310**	**-1 812 720**
Utgående redovisat värde	**31 760 690**	**31 987 280**

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 313	125 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 313**	**125 313**
Ingående avskrivningar	-23 037	-10 506
Årets avskrivningar	-12 531	-12 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-35 568**	**-23 037**
Utgående redovisat värde	**89 745**	**102 276**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 538	85 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 538**	**85 538**
Ingående avskrivningar	-85 538	-85 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-85 538**	**-85 538**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	20 881	19 932
Förvaltning	6 555	6 457
Ekonomisk förvaltning	9 250	6 875
Upplupna ränteintäkter	427	0
	37 113	**33 264**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,53	2026-11-18	4 682 300	4 682 300
Nordea	3,09	2030-10-16	7 495 700	0
Nordea	1,15	2025-10-15	0	7 645 700
Avgår kortfristig del			-150 000	-150 000
			12 028 000	**12 178 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	150 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 11 428 000 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	57 251	12 698
Förutbetalda intäkter	102 765	91 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 038	45 334
Upplupna löner	10 000	10 000
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	3 142	3 142
	220 196	**163 082**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	**13 500 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisningen beslutades den 9 april 2026

Värnamo

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Modeé
Ordförande

Emma Isaksson

Anders Josefsson

Anette Perälä

Kamilla Florentzson

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

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/696a152f-723b-423a-a802-cebc134c6c6f
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

ANETTE MAGDALENA PERÄLÄ
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Bolaskogen
06884f6a-ac5c-4a47-9762-99663542eeef - 2026-04-13 08:53:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e81c723e-a9de-4cb0-8e58-6899e6eea57d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PER ANDERS JOSEFSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Bolaskogen
b7ca6111-d7c5-41f3-a657-011bda46a7bb - 2026-04-13 09:42:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2ca04ef5-ef83-4ef8-8b5d-3eaa240ea64d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATTIAS MODEÉ
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Bolaskogen
8c3b4fcb-7f50-403c-ad32-c2bc83b25485 - 2026-04-13 15:07:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e5e288b5-94ab-4be7-889c-43aad8a5055a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EMMA HANNA MARGARETA ISAKSSON
39c3ea37-6572-4be1-bbb2-92be697fef79 - 2026-04-13 18:18:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d331549c-3bcb-460a-8cf4-8871026c0f9e - SE

EVA INGRID KAMILLA FLORENTZSON
f75eb35a-863b-4b2e-9f07-fd38bb96026a - 2026-04-13 22:24:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8510c7de-3456-475b-9ecb-b984786dea76 - SE

TOMMY JONASSON
f185cd77-50d9-4317-a765-40cf0bdd8e4b - 2026-04-14 07:34:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 061e03fe-4eaf-48f4-b619-406a26039cbb - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende