

Bostadsrättsföreningen BoKlok Teaken

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

BoKlok Teaken

Org.nr: 769635-8089

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Teaken, 769635-8089, med säte i Håbo Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Håbo Väppeby ga:7. Gemensamhetsanläggningen Håbo Väppeby ga:7 ändamål är att förvalta väg.

Styrelse

Ordförande	Ben Zarges	2026
Ledamot	Karl Hedberg	2027
Ledamot	Lars Johansson	2027
Ledamot	Linda Bylin	2026
Ledamot	Robert Britzelli	2026
Suppleant	Alan Leyton	2026
Suppleant	Albin Karlsson	2027
Suppleant	Linus Wik	2026
Suppleant	Harry Lövestav	2026

Valt t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Simona Whalsten och Jonas Hägglund.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Håbo Våppeby 6:58, Håbo Våppeby 6:59 och Håbo Våppeby 6:60 i Håbo kommun med därpå uppförda byggnader med 71 lägenheter. Byggnadenerna är uppförd 2019. Fastighetens adresser är Gärdesvägen 41A-F, Gärdesvägen 43A-F, Gärdesvägen 45A-F, Gärdesvägen 47, Gärdesvägen 27A-I, Gärdesvägen 29-39, Tegvägen 16, Gärdesvägen 13-23 och Gärdesvägen 25A-D.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 82 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	27	24	12

Total tomtarea: 11 416 kvm

Total bostadsarea: 4 497 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-04-14.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Utemiljö	Tabastlund Mark och Trädgård AB
Städning	Håbo Städ AB
Avfallshantering	Håbo Kommun
Elavtal avseende volym	E.ON Kundsupport Sverige AB
Fjärrvärme	E.ON Kundsupport Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex Försäkringar AB
Serviceavtal hissar	KONE AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 883 kr (18 486 kr 2024) och planerat underhåll för 84 313 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-05-27 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 398 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 311 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Markytor	2022
Stampolning	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-01 och en extrastämma den 2025-09-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 93 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår varm- och kallvatten, värme och gemensam el (stolpbelysning, fasad- förråds och miljöhus, undercentralen samt uttag för motorvärmare). Bostadsrättshavaren tecknar egna abonnemang för hushållsel.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 736	4 711	3 852	3 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-251	11	-417	-406
Förändring av underhållsfond	1 314	1 371	1 358	135
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-11	193	-222	1 010
Sparande, kr/kvm	308	321	253	259
Soliditet, (%)	74	73	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	995	976	810	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	93	95	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	995	976	810	728
Driftkostnad, kr/kvm	316	326	299	281
Energikostnad, kr/kvm	207	208	182	177
Ränta, kr/kvm	348	308	247	174
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	311	305	302	30
Lån, kr/kvm	10 760	11 222	11 462	11 702
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 760	11 222	11 462	11 702
Räntekänslighet, (%)	11	11	14	16
Snittränta, (%)	3.23	2.75	2.16	1.49

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	137 910 000	3 137 882	- 4 047 738	11 076
Disposition enligt föreningsstämma			11 076	-11 076
Avsättning till underhållsfond		1 398 000	-1 398 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 313	84 313	
Årets resultat				- 251 157
Vid årets slut	137 910 000	4 451 569	- 5 350 349	- 251 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 036 662
Årets resultat före fondändring	- 251 157
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 398 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	84 313
Summa över/underskott	- 5 601 506

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 601 506
Totalt	- 5 601 506

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 662 581

4 573 134

Övriga rörelseintäkter

3

73 477

137 856

Summa rörelseintäkter

4 736 058

4 710 990

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 562 241

-1 486 261

Övriga kostnader

5

-247 864

-239 918

Personalkostnader

6

-72 443

-65 153

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 554 005

-1 552 629

Summa rörelsekostnader

-3 436 553

-3 343 961

RÖRELSERESULTAT

1 299 505

1 367 029

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14 255

30 410

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 564 917

-1 386 363

Summa finansiella poster

-1 550 662

-1 355 953

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-251 157

11 076

RESULTAT FÖRE SKATT

-251 157

11 076

ÅRETS RESULTAT

-251 157

11 076



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	184 062 231	185 451 212
Summa materiella anläggningstillgångar		184 062 231	185 451 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		184 062 231	185 451 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		143 165	57 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	119 774	125 423
Summa kortfristiga fordringar		262 939	182 698
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 741 574	2 767 182
Summa kassa och bank		1 741 574	2 767 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 004 513	2 949 880
SUMMA TILLGÅNGAR		186 066 744	188 401 092



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 910 000	137 910 000
Underhållsfond		4 451 569	3 137 882
Summa bundet eget kapital		142 361 569	141 047 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 350 349	-4 047 738
Årets resultat		-251 157	11 076
Summa fritt eget kapital		-5 601 506	-4 036 662
SUMMA EGET KAPITAL		136 760 063	137 011 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	47 305 688	16 461 896
Summa långfristiga skulder		47 305 688	16 461 896
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		47 305 688	16 461 896
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	1 080 000	34 003 792
Leverantörsskulder		213 566	224 579
Skatteskulder		-480	30 821
Övriga skulder		15 397	15 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	692 509	653 361
Summa kortfristiga skulder		2 000 992	34 927 976
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 000 992	34 927 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 066 743	188 401 092



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 299 504	1 367 029
Avskrivningar	1 554 005	1 552 629
Summa	2 853 509	2 919 658
Erhållen ränta	14 255	30 410
Erlagd ränta	-1 564 917	-1 386 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 302 847	1 563 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-80 241	-28 317
Förändring av rörelseskulder	-3 192	151 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 219 414	1 686 696
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av markanläggningar	-165 023	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 023	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-2 080 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 080 000	-1 080 000
Årets kassaflöde	-1 025 609	606 696
Likvida medel vid årets början	2 767 182	2 160 486
Likvida medel vid årets slut	1 741 573	2 767 182



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	1-100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 476 108	4 388 472
Hyror p-platser/garage	186 473	184 662
Totalt årsavgifter och hyror	4 662 581	4 573 134

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 636	1 208
Överlåtelseavgifter	14 552	8 478
Övriga intäkter	48 289	128 170
Totalt övriga rörelseintäkter	73 477	137 856

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 intäkter i form av pantsättningsavgifter (8 745 kr), administrativ agift för extern uthyrning (1 394 kr), administrativ avgift avseende byta av uteparkering (14 827 kr), intäktskorrigeringar (168 kr) samt intäkter i form av vidarefakturerings (23 155 kr).



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	119 319	127 432
Uppvärmning	448 034	439 999
Vatten och avlopp	363 562	369 154
Avfallshantering	246 128	245 359
Teknisk förvaltning	42 752	37 714
Serviceavtal	35 555	12 824
Besiktningsskostnader	33 060	92 158
Snöröjning	28 750	45 125
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	9 957
Försäkringar	82 449	81 180
Förbrukningsmaterial	21 435	6 872

1 421 045 **1 467 775**

Reparationer

Hiss	0	15 486
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 603	0
Vattenskador	3 255	0
VA & sanitet, installationer	14 909	3 000
Värme, installationer	6 493	0
Ventilation, installationer	23 623	0

56 883 **18 486**

Planerat underhåll

VA & sanitet, installationer	84 313	0
------------------------------	--------	---

Totalt fastighetskostnader

1 562 241 **1 486 261**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 820	6 820
Förvaltningskostnader	177 980	157 981
Revision	39 000	45 050
Tele och post	7 295	5 603
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	999	5 321
Bankkostnader	2 177	1 898
IT-tjänster	1 900	15 644
Övriga externa tjänster	10 893	0
Övriga externa kostnader	800	1 601

Totalt övriga kostnader

247 864 **239 918**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	57 300	52 495
Sociala kostnader	15 143	12 658

72 443 **65 153**

Totalt personalkostnader

72 443 **65 153**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

2025

2024

1 552 630

1 552 629

1 375

0

1 554 005

1 552 629

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 554 005

1 552 629

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

56 405 688

56 405 688

Summa:

56 405 688

56 405 688

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

155 258 688

155 258 688

Mark

38 857 000

38 857 000

Årets anskaffning markanläggningar

165 024

0

Utgående anskaffningsvärden

194 280 712

194 115 688

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 8 664 476

- 7 111 847

Årets avskrivning på byggnader

- 1 552 630

- 1 552 629

Årets avskrivning på markanläggningar

- 1 375

- 0

Utgående avskrivningar

-10 218 481

-8 664 476

Utgående redovisat värde

184 062 231

185 451 212

Varav

Byggnader

145 041 582

146 594 212

Mark

38 857 000

38 857 000

Markanläggningar

163 649

0

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

83 000 000

78 000 000

Taxeringsvärde mark

13 400 000

17 400 000

96 400 000

95 400 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

96 400 000

95 400 000

96 400 000

95 400 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

119 774

125 423

Summa

119 774

125 423

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

1 487 152

2 509 397

Transaktionskonto Handelsbanken

91 795

95 159

Transaktionskonto Handelsbanken

162 626

162 626

Summa

1 741 573

2 767 182



Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 080 000	34 003 792
Förfaller 2-5 år från balansdagen	47 305 688	16 461 896
Summa	48 385 688	50 465 688

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek			0	16 821 896
Stadshypotek			0	16 821 896
Stadshypotek	2027-09-01	4,07 %	16 101 896	16 821 896
Stadshypotek	2028-03-30	3,24 %	11 100 000	0
Stadshypotek	2029-09-01	2,94 %	5 541 896	0
Stadshypotek	2029-06-01	2,92 %	11 000 000	0
Stadshypotek	2029-09-01	2,94 %	4 641 896	0
Summa skulder till kreditinstitut			48 385 688	50 465 688

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	69 391	68 996
Upplupna räntekostnader	131 104	117 692
Förutbetalda intäkter	383 197	360 833
Upplupna revisionsarvoden	36 800	32 800
Upplupna kostnader	72 017	73 040
Summa	692 509	653 361

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna med en höjning den 1 januari 2026 med 3 %.



Underskrifter

Håbo Kommun, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Ben Zarges
Ordförande

Karl Hedberg
Ledamot

Lars Johansson
Ledamot

Linda Bylin
Ledamot

Robert Britzelli
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB
Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 17:58

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 07.05.2026 15:59

DOCUMENT ID:

Hkg81jG5Cbx

ENVELOPE ID:

B1UksM9CZx-Hkg81jG5Cbx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen BoKlok Te aken.pdf

16 pages

SHA-512:

30904da4e88d8760ea3baa8c06487deba068cad535c01f78b504b063c9bcc9e2ab04e56d5899b11b450a76d7cf2c
adf8db95f8dd33fc9581176b1cfbd23f32bc

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
Linda Irene Bylin	 Signed	07.05.2026 16:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/29)
	Authenticated	07.05.2026 16:39	Low	
Lars Einar Johansson	 Signed	07.05.2026 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/12/04)
	Authenticated	07.05.2026 20:58	Low	
KARL GIDÖ HEDBERG	 Signed	08.05.2026 08:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/05/29)
	Authenticated	08.05.2026 08:04	Low	
Ben Erik Zarges	 Signed	09.05.2026 10:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/02/02)
	Authenticated	09.05.2026 10:25	Low	
Mats Robert Britzelli	 Signed	11.05.2026 12:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/11)
	Authenticated	07.05.2026 18:51	Low	
SUSANN EVA MARLENE ER IKSSON	 Signed	12.05.2026 17:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/09/07)
	Authenticated	11.05.2026 14:21	Low	

* 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 Teaken, org.nr 769635-8089.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Teaken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boklok Teaken för år 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANN ERIKSSON

Undertecknare 1

Serienummer: d0abb547912569[...]4da4357a3d2ce

IP: 93.158.xxx.xxx

2026-05-12 16:00:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

