

Bostadsrättsföreningen BoKlok Linden i Bålsta

Org.nr: 769635-0359

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Linden i Bålsta, organisationsnummer 769635-0359, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Håbo kommun, Uppsala län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-18.

Ekonomisk plan registrerades år 2018-05-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-18.

Beskattning

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.

Styrelse

Ordförande	Pia Margaretha Hallin
Ledamot	Marie Jakobsson
Ledamot	Hanna Bergström
Suppleant	Marie Norlén

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Sverker Carlsson
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ewa Svärdström och Maria Tuhti

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17.
På stämman deltog 15 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
Vatten, avlopp och sophämtning
Snöröjning
Snöröjning

Leverantör

allabrf.se
E.ON
Håbo Kommun
Maskinringen
Total utemiljö

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Håbo, Våppeby 6:55

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²):

2 532

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	8
3 rok	14
4 rok	14
Summa	36
Totalt antal bostadslägenheter:	36

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanen är skapad under 2025 och även uppdaterad i slutet på 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garantibesiktning	2023 och 2024	Klart 2024
OVK	2024	Klart 2024
Underhållsplan	2025	
Byta till en återvinningsstation (sophantering)	2025	
Bygga ett hus till sophantering	2026/2027	
Olja in räckan samt skura trall	2026	
Se över samt byta	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmesystem

Vi har tagit in offert till avgasare för fjärrvärmen samt att vi ska gå igenom alla vattenschakt.

Medlemsinformation

41 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 41

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 659	2 466	1 943	1 871
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 459	- 308	- 654	- 150
Soliditet ¹ , %	69	69	69	69
Föreningen, kr				
Räntekänslighet	12.4	13.3	17	18
Snittränta, %	3.5	3	3.6	
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 010	949	743	722
Skuldsättning / kvm totalyta	12 518	12 627	12 790	13 007
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	97	98
Sparande / kvm	293	193	53	252
Energikostnad / kvm	167	170	144	133

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 940 000	292 521	- 1 425 794	- 308 298	72 498 429
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		75 960	-75 960		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-96 515	96 515		0
Balanseras i ny räkning			- 308 298	308 298	0
Årets resultat				- 459 106	- 459 106
Belopp vid årets utgång	73 940 000	271 966	- 1 713 537	- 459 106	72 039 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 713 537
Årets resultat	- 459 106
Totalt	- 2 172 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 960
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 48 744
Balanseras i ny räkning	- 2 199 859
Totalt	- 2 172 643

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Detta underskott beror främst på föreningens övergång från redovisningsregelverket K2 till K3.

Övergången innebär att föreningen har infört komponentavskrivning, vilket medfört att de årliga planenliga avskrivningarna ökat från ca 800 000 kr till ca 1 150 000 kr.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad som syftar till att spegla fastighetens värdeminskning och framtida underhållsbehov.

Ökningen påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde negativt, och föreningen har en fortsatt god förmåga att finansiera den löpande verksamheten och planerat underhåll.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 659 082	2 465 512
Övriga rörelseintäkter		30 538	87 152
Summa rörelseintäkter		2 689 620	2 552 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-741 532	-820 426
Administration och förvaltning	4	-117 860	-121 269
Personalkostnader	5	-25 648	-53 022
Avskrivningar		-1 152 473	-788 020
Summa rörelsekostnader		-2 037 513	-1 782 737
RÖRELSERESULTAT		652 107	769 927
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 671	13 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 116 884	-1 091 541
Summa finansiella poster		-1 111 213	-1 078 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-459 106	-308 298
RESULTAT FÖRE SKATT		-459 106	-308 298
ÅRETS RESULTAT		-459 106	-308 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	103 075 727	104 228 200
Summa materiella anläggningstillgångar		103 075 727	104 228 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 075 727	104 228 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	885 123	488 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 485	55 461
Kundfordringar		510 727	533 962
Summa kortfristiga fordringar		1 454 335	1 077 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 454 335	1 077 897
SUMMA TILLGÅNGAR		104 530 062	105 306 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 940 000	73 940 000
Fond för yttre underhåll		271 966	292 521
Summa bundet eget kapital		74 211 966	74 232 521
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 713 537	-1 425 794
Årets resultat		-459 106	-308 298
Summa fritt eget kapital		-2 172 643	-1 734 092
SUMMA EGET KAPITAL		72 039 323	72 498 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 , 9	31 695 800	31 420 800
Summa långfristiga skulder		31 695 800	31 420 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 695 800	31 420 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	550 000
Leverantörsskulder		18 152	40 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		776 787	796 028
Summa kortfristiga skulder		794 939	1 386 868
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		794 939	1 386 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 530 062	105 306 097

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	652 107	769 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 152 473	788 020
Summa	1 804 580	1 557 947
Erhållen ränta	5 671	13 316
Erlagd ränta	-1 116 884	-1 091 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	693 367	479 722
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	12 544	-214 173
Förändring av rörelseskulder	-41 928	87 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 983	353 311
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld	-275 000	-412 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-412 500
Årets kassaflöde	388 983	-59 189
Likvida medel vid årets början	407 983	467 172
Likvida medel vid årets slut	796 966	407 983

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip från att tidigare ha tillämpat K2-regelverket till att numera tillämpa K3-regelverket. Övergången har inneburit att byggnaden nu redovisas med komponentavskrivning. Jämförelsetalen för föregående år har räknats om för att spegla den nya principen / effekten av bytet har redovisats mot ingående eget kapital. Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Byggnaden har delats in i betydande komponenter där varje komponent skrivs av separat över dess bedömda ekonomiska livslängd (komponentavskrivning).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120
Fasad	50
Tak	60
Stamledning Värme	80
Installationer	25
Stamledning VA	50
Fönster	40
Invändigt / Övrigt	20

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 557 783	2 403 176
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	87 220	47 740
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 676	12 724
Övriga intäkter	1 403	1 872
	14 079	14 596
Totalt nettoomsättning	2 659 082	2 465 512

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	30 423	27 758
Uppvärmning	268 290	270 603
Vatten och avlopp	124 959	132 703
Sophämtning	150 025	179 581

573 697 610 645

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	20 034	17 640
--	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	2 156	0
Trädgårdsskötsel	0	387
Snöröjning/sandning	19 625	21 875

21 781 22 262

Övriga driftkostnader

Försäkring	61 348	58 990
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	15 928	14 375
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	48 744	96 515
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

741 532 820 426

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 830	5 370
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	43 863	39 875
Extra ekonomisk förvaltning	19 764	37 852

63 626 77 727

Revision

Revisionsarvode	36 094	31 429
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 708	1 645
Bankkostnader	3 265	2 443
Hyra lokal	0	350
Övriga kostnader	4 338	2 305

13 310 6 743

Totalt administration och förvaltning

117 860 121 269

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	20 000	40 750
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	5 648	12 272
-------------------	-------	--------

Totalt personalkostnader

25 648 53 022

Not 6. Byggnader och mark			2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad			78 803 300	78 803 300
Anskaffningsvärde mark			30 220 000	30 220 000
Utgående anskaffningsvärden			109 023 300	109 023 300
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 4 795 100	- 4 007 080
Årets avskrivningar			- 1 152 473	- 788 020
Utgående avskrivningar			-5 947 573	-4 795 100
Utgående redovisat värde			103 075 727	104 228 200
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			45 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark			7 400 000	10 000 000
			52 400 000	54 000 000
Not 7. Övriga fordringar			2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto			430	101
Fordringar ABRF			87 727	80 390
Klientmedelskonto ABRF			796 966	407 983
Summa			885 123	488 474
Not 8. Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar			35 133 600	35 133 600
Summa:			35 133 600	35 133 600
Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,800 %	6 495 825	6 770 825
Stadshypotek AB	2028-12-01	3,020 %	8 783 325	8 783 325
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,200 %	7 633 325	7 633 325
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,830 %	8 783 325	8 783 325
Summa skulder till kreditinstitut			31 695 800	31 970 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-550 000
			31 695 800	31 420 800
Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut				

Inget att rapportera.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

Pia Margaretha Hallin
Ordförande

Marie Jakobsson
Ledamot

Hanna Bergström
Ledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:44

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 29.04.2026 12:55

DOCUMENT ID:

H19nmDJAbg

ENVELOPE ID:

rJq2QDJCWg-H19nmDJAbg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen BoKlok Linden i Bålsta.pdf

14 pages

SHA-512:

b67e624f373f59e7bcbbb0040220e1b73d73e241b20b0c
ba5fb9e7e625b314f19a28ce4f776bec0f93a96b7b1fe69
0c185faaf24277345622a42234c9c093c5d

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
PIA HALLIN hallin_pia@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:18 29.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/15) IP: 213.152.20.21
HANNA ELINA BERGSTRÖM hanna-bergstrom@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:20 29.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/02) IP: 95.193.36.137
MARIE JAKOBSSON mariejakobsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:39 29.04.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/18) IP: 83.185.46.212
SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:44 29.04.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 158.174.154.86

* 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