

Bostadsrättsföreningen BoKlok Teaken

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

BoKlok Teaken

Org.nr: 769635-8089

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ben Zarges	2026
Ledamot	Joakim Holmkvist	2026
Ledamot	Linda Bylin	2026
Ledamot	Robert Britzelli	2025
Ledamot	Antonio Larsmalm	2026
Suppleant	Alan Leyton	2026
Suppleant	Linus Wik	2026
Suppleant	Harry Lövestav	2026
Suppleant	Johanna Hellberg	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Andreas Vretblom KPMG AB
----------------------	-----------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Simona Wahlsten och Jonas Hägglund.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Håbo Väfteby 6:58, Håbo Väfteby 6:59 och Håbo Väfteby 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
Jour avseende larmmottagning	KONE AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex Försäkringar AB
Serviceavtal hissar	KONE AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 486 kr (25 520 kr 2023). 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 1 371 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 305 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Markytor	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 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.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 94 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

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

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 711	3 852	3 393	3 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	-417	-406	150
Förändring av underhållsfond	1 371	1 358	135	135
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	193	-222	1 010	1 266
Sparande, kr/kvm	321	253	259	312
Soliditet, (%)	73	72	72	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	976	810	728	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	95	96	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	976	810	728	707
Driftkostnad, kr/kvm	326	299	281	
Energikostnad, kr/kvm	208	182	177	154
Ränta, kr/kvm	308	247	174	138
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	305	302	30	30
Lån, kr/kvm	11 222	11 462	11 702	11 940
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 222	11 462	11 702	11 943
Räntekänslighet, (%)	11	14	16	17
Snittränta, (%)	2.75	2.16	1.49	1.15

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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	137 910 000	1 766 882	- 2 259 629	- 417 109
Disposition enligt föreningsstämma			-417 109	417 109
Avsättning till underhållsfond		1 371 000	-1 371 000	
Årets resultat				11 076
Vid årets slut	137 910 000	3 137 882	- 4 047 738	11 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 676 738
Årets resultat före fondändring	11 076
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 371 000
Summa över/underskott	- 4 036 662

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 036 662
Totalt	- 4 036 662

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 573 134

3 822 455

Övriga rörelseintäkter

3

137 856

29 716

Summa rörelseintäkter

4 710 990

3 852 171

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 486 261

-1 372 290

Övriga kostnader

5

-239 918

-185 394

Personalkostnader

6

-65 153

-65 271

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 552 629

-1 552 631

Summa rörelsekostnader

-3 343 961

-3 175 586

RÖRELSERESULTAT

1 367 029

676 585

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

30 410

17 854

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 386 363

-1 111 548

Summa finansiella poster

-1 355 953

-1 093 694

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

11 076

-417 109

RESULTAT FÖRE SKATT

11 076

-417 109

ÅRETS RESULTAT

11 076

-417 109



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	185 451 212	187 003 841
Summa materiella anläggningstillgångar		185 451 212	187 003 841
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 451 212	187 003 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 735
Övriga fordringar		57 275	56 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 423	93 712
Summa kortfristiga fordringar		182 698	154 381
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 767 182	2 160 486
Summa kassa och bank		2 767 182	2 160 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 949 880	2 314 867
SUMMA TILLGÅNGAR		188 401 092	189 318 708



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 910 000	137 910 000
Underhållsfond		3 137 882	1 766 882
Summa bundet eget kapital		141 047 882	139 676 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 047 738	-2 259 629
Årets resultat		11 076	-417 109
Summa fritt eget kapital		-4 036 662	-2 676 738
SUMMA EGET KAPITAL		137 011 220	137 000 144
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	16 461 896	33 643 792
Summa långfristiga skulder		16 461 896	33 643 792
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 461 896	33 643 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	34 003 792	17 901 896
Leverantörsskulder		224 579	167 139
Skatteskulder		30 821	708
Övriga skulder		15 423	10 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	653 361	594 137
Summa kortfristiga skulder		34 927 976	18 674 772
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 927 976	18 674 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 401 092	189 318 708



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 367 029	676 585
Avskrivningar		1 552 629	1 552 631
Summa		2 919 658	2 229 216
Erhållen ränta		30 410	17 854
Erlagd ränta		-1 386 363	-1 111 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 563 705	1 135 522
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-28 317	-55 546
Förändring av rörelseskulder		151 308	146 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 686 696	1 226 404
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-1 080 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 080 000	-1 080 000
Årets kassaflöde		606 696	146 404
Likvida medel vid årets början		2 160 486	2 014 082
Likvida medel vid årets slut		2 767 182	2 160 486



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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 388 472	3 642 456
Hyror p-platser/garage	184 662	179 999
Totalt årsavgifter och hyror	4 573 134	3 822 455

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 208	0
Överlåtelseavgifter	8 478	6 565
Övriga intäkter	128 170	23 151
Totalt övriga rörelseintäkter	137 856	29 716

I posten övriga intäkter ingår det under 2024 intäkter i form av vidarfakturerings till Boklok Housing AB, 118 963 kr.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	127 432	160 233
Uppvärmning	439 999	424 045
Vatten och avlopp	369 154	234 047
Avfallshantering	245 359	251 603
Teknisk förvaltning	37 714	35 187
Serviceavtal	12 824	4 388
Besiktningsskostnader	92 158	63 357
Systematiskt brandskyddsarbete	0	29 338
Snöröjning	45 125	43 563
Bevakningskostnader	0	1 463
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 957	6 081
Försäkringar	81 180	80 758
Förbrukningsmaterial	6 872	12 709
Totalt driftskostnader	1 467 775	1 346 770

Reparationer

Hiss	15 486	13 358
Vattenskador	0	12 162
VA & sanitet, installationer	3 000	0
Totalt reparationer	18 486	25 520

Totalt fastighetskostnader

1 486 261 **1 372 290**

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 820	6 820
Förvaltningskostnader	157 981	135 418
Revision	45 050	21 850
Tele och post	5 603	4 745
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 321	0
Bankkostnader	1 898	2 004
IT-tjänster	15 644	14 557
Övriga externa kostnader	1 601	0
Totalt övriga kostnader	239 918	185 394

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	52 495	50 095
Sociala kostnader	12 658	15 176
Totalt styrelsen	65 153	65 271

Totalt personalkostnader

65 153 **65 271**

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	1 552 629	1 552 631
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 552 629	1 552 631



Not 8. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			56 405 688	56 405 688
Summa:			56 405 688	56 405 688
Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			155 258 688	155 258 688
Mark			38 857 000	38 857 000
Utgående anskaffningsvärden			194 115 688	194 115 688
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 7 111 847	- 5 559 216
Årets avskrivning på byggnader			- 1 552 629	- 1 552 631
Utgående avskrivningar			-8 664 476	-7 111 847
Utgående redovisat värde			185 451 212	187 003 841
Varav				
Byggnader			146 594 212	148 146 841
Mark			38 857 000	38 857 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			95 400 000	95 400 000
			95 400 000	95 400 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			125 423	93 712
Summa			125 423	93 712
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			2 509 397	1 905 737
Transaktionskonto Handelsbanken			95 159	92 122
Transaktionskonto Handelsbanken			162 626	162 627
Summa			2 767 182	2 160 486
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			34 003 792	17 901 896
Förfaller 2-5 år från balansdagen			16 461 896	33 643 792
Summa			50 465 688	51 545 688
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,12 %	16 821 896	17 181 896
Stadshypotek	2025-03-03	3,58 %	16 821 896	17 181 896
Stadshypotek	2027-09-01	4,07 %	16 821 896	17 181 896
Summa skulder till kreditinstitut			50 465 688	51 545 688

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	65 112
Upplupna räntekostnader	117 692	89 551
Förutbetalda intäkter	360 833	342 435
Upplupna revisionsarvoden	32 800	19 000
Upplupna kostnader	73 040	78 039
Summa	653 361	594 137

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna med en höjning den 1 januari 2025 med 2 %.



Underskrifter

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

Ben Zarges
Ordförande

Joakim Holmkvist
Ledamot

Linda Bylin
Ledamot

Robert Britzelli
Ledamot

Antonio Larsmalm
Ledamot

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

KPMG AB
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 13:55

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 21.05.2025 15:41

DOCUMENT ID:

H1lwZ_Libgx

ENVELOPE ID:

r1D-dLoWll-H1lwZ_Libgx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen BoKlok Te aken.pdf

16 pages

SHA-512:

017c0e87ef1f9e676155b689eb3ae8be7bf076bb8e26d7

3ab59e836eabf6097b1dc3de71377c3eea7bf326533f88

d4f62e8af555984194df9561ba8cbf00438b

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	21.05.2025 19:35	eID	
	Authenticated	21.05.2025 16:29	Low	
Ben Erik Zarges	 Signed	21.05.2025 19:40	eID	
	Authenticated	21.05.2025 19:40	Low	
Mats Robert Britzelli	 Signed	21.05.2025 19:55	eID	
	Authenticated	21.05.2025 19:40	Low	
Pierre Conny Antonio Lars malm	 Signed	21.05.2025 19:56	eID	
	Authenticated	21.05.2025 19:56	Low	
JOAKIM HOLMKVIST	 Signed	22.05.2025 08:22	eID	
	Authenticated	22.05.2025 08:22	Low	
ANDREAS VRETBLOM	 Signed	23.05.2025 13:55	eID	
	Authenticated	22.05.2025 08:29	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 2024.

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 2024 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2025



Revisionsberättelse Brf BoKlok Teaken
2024 (1).pdf
(76600 byte)
SHA-512: aa778a203a8af58435fda61937da2963af8bb
a1e84fc2f1551e8d840bbb9d5d3f3e756035ba4c3ce5a9
a6f7cdaa6304cbf9a65ab1689a4cbc8903ddf245601d9

Underskrifter

2025-05-23 13:55:33 (CET)



Andreas Vretblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 - Brf Boklok Teaken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
af88fb6fbd17a0ceed3c2ddc5dc5c1b07d7a17e29ccba26e997feb6c28249b807cb0bd248263bbdd3b37ab1c0b54668c410e20331994f7e4335d5eba7a5dda
2f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter 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

