

Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby

769632-6672



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
y 1:77 (område 1,2 och 3), Upplands Väsby kommun	2018	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 125 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 125 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Månér	Ordförande
Halil Ayata	Styrelseledamot
Malin Petersson	Styrelseledamot
Michael Schmidt	Styrelsesuppleant
Camilla Janebo	Styrelsesuppleant

Valberedning

Varvara Cara

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Thérese Ek Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden samt föreningsstämma och ett konstituerande.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Stamspolning
- Årligt filterbyte
- Brandrond utan anmärkningar
- Förnyelse av föreningens hemsida
- 2026** ● Installation av källsortering i soprum

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning träplank vid parkering
- Beskära fruktträd 5 st
- Utredning för utbyggnad av elbilsledning
- Årligt filterbyte
- Installation utav brandsläckare i trapphus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomfördes en omförhandling av ett av föreningens tre lån, vilket resulterade i en lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 517 042	4 264 494	4 209 644	3 427 105
Resultat efter fin. poster	-1 658 873	-637 049	56 445	-714 649
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	830 550	706 800	618 750	495 000
Taxeringsvärde	111 400 000	112 800 000	112 800 000	112 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 043	982	989	781
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 437	13 607	13 777	771
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 437	13 607	13 777	771
Sparande / kvm totalyta, kr	265	217	394	221
Elkostnad / kvm totalyta, kr	129	128	121	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	37	29	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	164	150	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	2,99	2,25	1,41
Räntekänslighet (%)	12,88	13,86	13,93	17,84

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 553 221 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten. Föreningen har övergått till redovisning enligt K3-regelverket under räkenskapsåret vilket bland annat har inneburit en högre avskrivning på fastigheten jämfört med föregående år.

Föreningens negativa resultat för perioden förklaras av redovisningsmässiga avskrivningar, vilka inte har påverkat föreningens likviditet negativt. Kassaflödet är fortsatt stabilt och likviditeten mycket god. Planerat framtida underhåll av fastigheten avses finansieras genom nyupplåning i takt med att befintliga lån amorteras, vilket innebär att föreningens skuldsättning hålls på en jämn nivå över tid. Styrelsen bedömer därmed att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	133 250 000	-	-	133 250 000
Fond, yttre underhåll	706 800	-	123 750	830 550
Balanserat resultat	-2 557 331	-637 049	-123 750	-3 318 130
Årets resultat	-637 049	637 049	-1 658 873	-1 658 873
Eget kapital	130 762 420	0	-1 658 873	129 103 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 318 130
Årets resultat	-1 658 873
Totalt	-4 977 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 750
Att från yttre fond i anspråk ta	-46 500
Balanseras i ny räkning	-5 054 253
	-4 977 003

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 517 043	4 264 494
Övriga rörelseintäkter	3	0	-2
Summa rörelseintäkter		4 517 043	4 264 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 544 932	-1 475 850
Övriga externa kostnader	9	-210 411	-164 548
Personalkostnader	10	-110 129	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 703 816	-1 531 752
Summa rörelsekostnader		-4 569 288	-3 231 288
RÖRELSERESULTAT		-52 245	1 033 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 557	21 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 616 185	-1 691 585
Summa finansiella poster		-1 606 628	-1 670 252
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 658 873	-637 049
ÅRETS RESULTAT		-1 658 873	-637 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	180 216 142	182 919 958
Summa materiella anläggningstillgångar		180 216 142	182 919 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 216 142	182 919 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 331	49 789
Övriga fordringar	13	4 745 472	4 538 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	239 700	147 766
Summa kortfristiga fordringar		4 998 503	4 736 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 998 503	4 736 145
SUMMA TILLGÅNGAR		185 214 645	187 656 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 250 000	133 250 000
Fond för yttre underhåll		830 550	706 800
Summa bundet eget kapital		134 080 550	133 956 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 318 130	-2 557 331
Årets resultat		-1 658 873	-637 049
Summa ansamlad förlust		-4 977 003	-3 194 380
SUMMA EGET KAPITAL		129 103 547	130 762 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 225 000	38 678 028
Summa långfristiga skulder		19 225 000	38 678 028
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	36 203 028	17 450 144
Leverantörsskulder		100 054	134 210
Övriga kortfristiga skulder		36 240	13 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	546 776	617 359
Summa kortfristiga skulder		36 886 098	18 215 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 214 645	187 656 103

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 245	1 033 203
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 703 816	1 531 752
	2 651 571	2 564 955
Erhållen ränta	9 557	21 333
Erlagd ränta	-1 725 054	-1 775 941
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	936 074	810 347
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 486	20 477
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 428	61 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 016	892 657
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	186 093
Amortering av lån	-700 144	-886 237
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 144	-700 144
ÅRETS KASSAFLÖDE	-34 128	192 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 511 386	4 318 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 477 258	4 511 386

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	2,84 %
Fasader	2,84 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,18 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,21 %
Ventilation	4,08 %
El	2,18 - 5,21 %
Hissar	3,35 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 748 794	3 576 360
Garagehyra	121 706	121 575
Hysesintäkter, p-platser	85 366	85 641
Vatten	162 292	143 003
El	392 786	337 229
Övriga intäkter	6 099	686
Summa	4 517 043	4 264 494

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	-2
Summa	0	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	121 173	122 860
Besiktning och service	113 904	132 208
Trädgårdsarbete	439	5 264
Snöskottning	45 802	72 092
Summa	281 318	332 424

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder	0	2 506
Dörrar och lås/porttele	6 730	2 500
VA	47 828	0
Värme	8 900	0
Ventilation	0	32 094
El	0	10 823
Hissar	11 536	0
Summa	74 994	47 923

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	46 500	0
Summa	46 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	533 077	526 648
Vatten	210 694	151 386
Sophämtning	148 740	155 614
Summa	892 511	833 648

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 454	81 269
Bredband/Kabeltv	158 156	156 983
Skattereduktion	0	23 603
Summa	249 610	261 855

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 748	0
Övriga förvaltningskostnader	90 161	63 605
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	29 375	29 375
Ekonomisk förvaltning	71 252	71 568
Summa	210 411	164 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	83 800	45 000
Sociala avgifter	26 329	14 139
Summa	110 129	59 139

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 616 185	1 691 340
Övriga räntekostnader	0	245
Summa	1 616 185	1 691 585

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 374 846	192 374 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 374 846	192 374 846
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 454 888	-7 923 136
Årets avskrivning	-2 703 816	-1 531 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 158 704	-9 454 888
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 216 142	182 919 958
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 200 000</i>	<i>39 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	20 800 000
Summa	111 400 000	112 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	268 214	27 204
Nabo Klientmedelskonto	3 418 849	3 426 976
Borgo	1 058 409	1 084 410
Summa	4 745 472	4 538 590

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 534	61 902
Försäkringspremier	70 209	68 051
Förvaltning	22 957	17 813
Summa	239 700	147 766

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-09-25	2,44 %	16 750 000	17 250 000
Swedbank	2027-11-25	2,59 %	19 325 000	19 425 000
Swedbank	2026-10-23	2,61 %	19 353 028	19 453 172
Summa			55 428 028	56 128 172
Varav kortfristig del			36 203 028	17 450 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 927 308 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 500	0
Städning	7 256	6 929
El	67 067	76 658
Utgiftsräntor	94 616	203 485
Förutbetalda avgifter/hyror	331 337	330 287
Summa	546 776	617 359

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 029 000	60 029 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Upplands Väsby

Daniel Månér
Ordförande

Halil Ayata
Styrelseledamot

Malin Petersson
Styrelseledamot

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

Thérese Ek
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 14:33

DOCUMENT ID:

H12KZ5vTZg

ENVELOPE ID:

rJiYW5w6We-H12KZ5vTZg

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby, 769632-6672 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

9d101d92d0980b0ee86472101c06fea6ea4bf2d98bfe14c55a539a75db022b033d04fb712f0582ffcd28697c2590

19922daee0f4561b79ed76e6b578bb8033d5

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
1. HALIL AYATA halilo@live.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:35 23.04.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.135
2. DANIEL MÅNÉR Daniel.maaner@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:53 23.04.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.254
3. MALIN PETERSSON malinpetersson_81@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:47 24.04.2026 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.250
4. THÉRESE CARINA EK therese.ek@finnhammars.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:59 24.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.35.146

* 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 Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby
Org.nr 769632-6672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorans ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Upplands Väsby

Thérese Ek



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 14:33

DOCUMENT ID:

rkhK-5vpbx

ENVELOPE ID:

ByGsKZ5vp-x-rkhK-5vpbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf BoKlok Esplanaden i Upplands Väsby 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

9a9b778a8b8ed12803d67b4346096172072f3a985960fa
fb55a750067d821960b5ce8e0c55d0089311423716086

206115a1667de9291fd6d0249e0e54e634178

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THÉRESE CARINA EK	Signed	24.04.2026 09:59	eID	Swedish BankID
therese.ek@finnhammars.se	Authenticated	24.04.2026 09:59	Low	IP: 62.20.35.146

* 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

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

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