Årsredovisning 2025
Brf BoKlok Theodors Gränd

769628-6009



HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Theodors Gränd

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. 3
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I

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 2014-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-29 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
FRESTABY 1:507	2016	Upplands-Väsby
FRESTABY 1:509	2016	Upplands-Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 564 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Bernsköld	Ordförande
Lorens Isa	Styrelseledamot
Ali Algoz	Styrelseledamot
Christian Elsilä	Styrelseledamot
Roger Tollefsen	Suppleant
Jimmy Borgvall	Suppleant
Fredrik Andreasson	Suppleant

HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I

Valberedning

Sara Lilleborg
Jessica Lautakatto

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant	Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 903 959	2 908 445	2 418 184	2 048 357
Resultat efter fin. poster	92 379	-345 289	-701 251	-163 159
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 204 824	1 050 512	896 200	741 888
Taxeringsvärde	79 101 000	79 101 000	72 501 000	72 501 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	781	650	559
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	96,8	96,9	97,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 970	9 065	9 173	9 402
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 970	9 065	9 173	9 402
Sparande / kvm totalyta, kr	312	189	89	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	22	47	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	43	46	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	79	65	93	41

HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I

Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	4,33	3,39	1,32
Räntekänslighet (%)	11,33	11,48	13,82	16,83

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 vatten (totalt 190 824 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	83 295 000	-	-	83 295 000
Fond, yttre underhåll	1 050 512	-	154 312	1 204 824
Balanserat resultat	-2 293 237	-345 289	-154 312	-2 792 838
Årets resultat	-345 289	345 289	92 379	92 379
Eget kapital	**81 706 986**	**0**	**92 379**	**81 799 365**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 792 838
Årets resultat	92 379
Totalt	**-2 700 459**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 312
Balanseras i ny räkning	-2 854 771
	-2 700 459

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	2 903 959	2 908 445
Övriga rörelseintäkter	3	41 323	0
Summa rörelseintäkter		**2 945 282**	**2 908 445**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-649 932	-541 225
Övriga externa kostnader	8	-130 508	-143 032
Personalkostnader	9	-131 597	-144 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 018 272	-1 018 272
Summa rörelsekostnader		**-1 930 309**	**-1 847 019**
RÖRELSERESULTAT		**1 014 973**	**1 061 426**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-922 599	-1 406 723
Summa finansiella poster		**-922 594**	**-1 406 715**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**92 379**	**-345 289**
ÅRETS RESULTAT		**92 379**	**-345 289**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	111 974 560	112 965 220
Markanläggningar	12	358 950	386 562
Summa materiella anläggningstillgångar		**112 333 510**	**113 351 782**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**112 333 510**	**113 351 782**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 050	57 932
Övriga fordringar	13	4 997	1 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 942	119 997
Summa kortfristiga fordringar		**148 989**	**179 147**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 928 644	1 119 829
Summa kassa och bank		**1 928 644**	**1 119 829**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 077 633**	**1 298 976**
SUMMA TILLGÅNGAR		**114 411 142**	**114 650 758**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 295 000	83 295 000
Fond för yttre underhåll		1 204 824	1 050 512
Summa bundet eget kapital		**84 499 824**	**84 345 512**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 792 838	-2 293 237
Årets resultat		92 379	-345 289
Summa fritt eget kapital		**-2 700 459**	**-2 638 526**
SUMMA EGET KAPITAL		**81 799 365**	**81 706 986**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 968 987	32 308 987
Leverantörsskulder		241 163	107 941
Övriga kortfristiga skulder		56 523	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 104	526 844
Summa kortfristiga skulder		**32 611 777**	**32 943 772**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**114 411 142**	**114 650 758**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 014 973**	**1 061 426**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 018 272	1 018 272
	2 033 245	**2 079 698**
Erhållen ränta	5	8
Erlagd ränta	-951 718	-1 438 266
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 081 532**	**641 440**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 158	-1 709
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 124	12 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 148 815**	**652 311**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-340 000	-382 871
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-340 000**	**-382 871**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**808 815**	**269 440**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 119 829**	**850 389**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 928 644**	**1 119 829**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Theodors Gränd är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år

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.

Fastigheten har åsatts värdeår 2016.
Fastigheten är befriad från fastighetsskatt till och med år 2031 och därefter med hel avgift.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Övrigt

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 630 232	2 630 232
Hyresintäkter, p-platser	15 600	15 600
Vatten	152 868	152 718
IMD el laddstolpar	95 601	102 304
Övriga intäkter	250	1 860
Pantförskrivningsavgift	6 468	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Summa	**2 903 959**	**2 908 445**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	10 075	0
Övriga intäkter	31 248	0
Summa	**41 323**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	10 075	0
Besiktning och service	6 404	5 520
Summa	**16 479**	**5 520**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 598	0
Rep försäkringskada	26 573	0
Summa	**36 171**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 073	76 741
Vatten	207 202	153 860
Sophämtning	124 233	109 780
Summa	**405 508**	**340 381**

HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 926	83 794
Kabel-TV	105 848	111 530
Summa	**191 774**	**195 324**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	5 523	27 387
Förbrukningsmaterial	15 112	13 476
Revisionsarvoden	21 113	20 600
Ekonomisk förvaltning	54 508	51 249
Överlåtelsekostnad	2 940	2 866
Pantsättningskostnad	6 468	2 865
Övriga externa tjänster	24 845	24 589
Summa	**130 508**	**143 032**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 949
Löner, arbetare	11 937	24 000
Sociala avgifter	31 460	34 541
Summa	**131 597**	**144 490**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	922 599	1 405 882
Övriga räntekostnader	0	841
Summa	**922 599**	**1 406 723**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 901 490	120 901 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**120 901 490**	**120 901 490**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 936 270	-6 945 610
Årets avskrivning	-990 660	-990 660
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 926 930**	**-7 936 270**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**111 974 560**	**112 965 220**
I utgående restvärde ingår mark med	*21 835 000*	*21 835 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 946 000	44 946 000
Taxeringsvärde mark	34 155 000	34 155 000
Summa	**79 101 000**	**79 101 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	552 234	552 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**552 234**	**552 234**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-165 672	-138 060
Årets avskrivning	-27 612	-27 612
Utgående ackumulerad avskrivning	**-193 284**	**-165 672**
Utgående restvärde enligt plan	358 950	386 562

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	401	396
Momsfordran	4 596	822
Summa	**4 997**	**1 218**

HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 631	5 220
Försäkringspremier	96 124	93 108
Kabel-TV	7 880	8 362
Förvaltning	14 307	13 307
Summa	**130 942**	**119 997**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-13	2,60 %	5 003 750	5 065 750
Stadshypotek AB	2026-02-13	2,60 %	4 337 000	4 389 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	3 713 009	3 713 009
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	2 883 650	2 944 650
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,60 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,60 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	4 862 741	4 924 741
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	3 252 870	3 252 870
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	4 214 867	4 266 867
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,60 %	2 501 100	2 552 100
Summa			**31 968 987**	**32 308 987**
Varav kortfristig del			31 968 987	32 308 987

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 268 987 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	-8 267	7 025
El	8 903	10 876
Kabel-TV	0	272
Utgiftsräntor	127 718	156 837
Löner	0	99 949
Sociala avgifter	0	31 399
Förutbetalda avgifter/hyror	216 750	220 486
Summa	**345 104**	**526 844**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 275 000	38 275 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Upplands Väsby

Ali Algoz
Styrelseledamot

Christian Elsilä
Styrelseledamot

Joakim Bernsköld
Ordförande

Lorens Isa
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisorssuppleant

HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 14:45

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 16.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:
By5LtfCn-l

ENVELOPE ID:
HJcLFzC2Wg-By5LtfCn-l

DOCUMENT NAME:
Brf BoKlok Theodors Gränd, 769628-6009 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
046a90eeed0da4c9858bb204ffa331209e9ef2a31a2dd817890b1a67f91cb2b1a41fe24f3446b4ed6df8192579b21db38a0d836db718a15ad9f77f3fe236670d

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. LORENS ISA	**Signed**	**17.04.2026 19:28**	**eID**	**Swedish BankID**
lorens.isa@hotmail.com	Authenticated	17.04.2026 11:12	Low	IP: 46.24.47.122
2. Jan Christian Elsilä	**Signed**	**17.04.2026 19:32**	**eID**	**Swedish BankID**
elsila84@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 19:31	Low	IP: 95.193.32.127
3. ALI ALGOZ	**Signed**	**20.04.2026 12:10**	**eID**	**Swedish BankID**
alialgoz94@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 12:10	Low	IP: 213.88.160.211
4. JOAKIM BERNSKÖLD	**Signed**	**20.04.2026 14:31**	**eID**	**Swedish BankID**
j.bernskold@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 14:29	Low	IP: 104.28.31.64
5. Hans Peter Lindkvist	**Signed**	**20.04.2026 14:45**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	20.04.2026 14:41	Low	IP: 81.230.112.101

* 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 Theodors Gränd, org.nr 769628-6009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Theodors Gränd för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 2025 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.

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 *Revisorns 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 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
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. 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.
- 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.

B1xcLFMA2Zg-rJqUtMC3-e

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 Bostadsrättsföreningen Boklok Theodors Gränd för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

B1xcLFMA2Zg-rJqUtMC3-e

SEALED BY Verified B1XCLFMA2ZG-RJQUTMC3-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 14:44

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:
rJqUtMC3-e

ENVELOPE ID:
B1xcLFMA2Zg-rJqUtMC3-e

DOCUMENT NAME:
Brf Boklok Theodors Gränd -RB -2025.pdf
2 pages

SHA-512:
10175b3e32a5d38c4403ac96ad98212df9ae3a2df862c1de7f8871c875c407dd5bd438cbef6a5e099c626bc1d4ebcd0e04f2ea22ef53d0d89fe848bd939d658b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	20.04.2026 14:44	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	20.04.2026 14:43	Low	IP: 81.230.112.101

* 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