



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Solhöjden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bagarstuga 1	2014	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 288 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 288 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna Hansson	Ordförande
Anneli Reinhammar	Ledamot
Axel Bjärgvide	Ledamot
Ida-Maria Thyberg	Ledamot
Roger Stråle	Ledamot
Elias Hachichou	Suppleant
Tobias Wallertz	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Christian Lönnqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. Förändring av stadgar samt val av ny revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2068.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

2025 ● Ommålning av fasader och förrådsdörrar.

## Planerade underhåll

2026 ● Målning entrédörrar hus 2

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
El	Vattenfall AB
Fastighetskötsel	Jakobsen Properties
Hissar besiktning	Kiwa Inspecta
Hissar serviceavtal	Kone AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige
Lägenhetsförteckning	Österåkers bostadsrättsförvaltning AB
Nyckelhantering	Lås-Arne Malmström AB
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Städning	Corpoclean AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties
Tilläggsavtal till skötselavtal - SBA	Jakobsen Properties
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omsättning av ett av föreningens lån, januari 2025. Avgiftsförändring 2% enligt den ekonomiska planen.

### Förändringar i avtal

Föreningen har inte genomfört några förändringar vad gäller avtal.

### Övriga uppgifter

Under året har sex lägenheter bytt ägare. Till detta kommer också att två lägenheter har förändrat ägande genom gåvobrev.

Vid slutet av året hade föreningen fyra godkända andrahandsuthyrningar.

Ett av föreningens lån förhandlades om den 30 januari, vilket medförde att räntekostnaderna minskade.

Föreningen har hållit två stämmor under året. Den 29 januari hölls en extrastämma för att ta ett beslut om ändringar i stadgarna samt att välja ny revisor.

Den ordinarie stämman hölls den 18 maj. De stadgar som antogs den 29 januari fastslogs. Dessa ändringar är kopplade till ändringar av tider vid kallelser och när revisionsberättelse ska läggas fram.

En gemensam städdag genomfördes den 24 maj. Förråden rensades, skräp plockades och parkeringslinjerna bättrades på.

Under året har föreningen hyrt en container för större skräp tillsammans med grannföreningen, BoKlok Ängsbacken. Detta har skett vid två tillfällen, vår och höst.

Under försommaren målades husen om. Två av dem på båda sidor och ett hus på loftgångssidan. Detta berodde på att balkongsidan målades som följd av anmärkningar vid garantibesiktningen för några år sedan.

Under målningen upptäcktes att två pelare på balkongsidan av hus 4 hade rötskador. Detta har åtgärdats under hösten. Pelarna vid balkong 4A och 4E lagades.

Under hösten upptäcktes skador i form av fläckar på taken på några loftgångar. Efter påpekan till BoKlok Housing, som valde att inte agera, har skadorna analyserats. Arbetet avslutades inte under året utan en besiktning ska göras i januari 2026, som ska bilda underlag för vidare diskussion med BoKlok Housing.

Under tidig höst har hisstelefonerna uppgraderats tekniskt till 4G.

De två översta planen i hus 2 hade problem med kalla element under hösten. Detta löstes genom att rören spolades igenom. En lägenhet i hus 4 hade samma problem, antagligen som en följd av en läcka i serviceschaktet i september.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 116 475	3 020 912	2 660 085	2 626 320
Resultat efter fin. poster	-2 402 732	-564 595	131 069	48 937
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	2 919 072	2 149 920	1 380 768	690 480
Taxeringsvärde	93 000 000	98 000 000	98 000 000	98 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	908	802	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	98,9	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 087	9 181	9 300	9 497
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 087	9 181	9 300	9 497
Sparande / kvm totalyta, kr	167	98	309	308
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	21	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	93	107	91	83
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	55	37	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	187	149	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	3,70	1,26	-
Räntekänslighet (%)	9,80	10,10	11,60	-

**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 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.

## Upplysning vid förlust

Det budgeterade resultatet för föreningen före avskrivningar och finansiella poster var 203 613 kronor. Budgeterad avskrivning var 886 000 kronor och räntekostnader budgeterades till 1 100 000 kronor.

Under året har oförutsedda större kostnader tillkommit:

Juridisk hjälp från SBC i ett lägenhetsärende.

Tillkommande reparationer på grund av ruttna pelare vid två balkonger till hus 4

Genomblåsning av värmesystemet i hus 2 för att alla lägenheter skulle få värme.

Det planerade underhållet i form av ommålning av fem av sex fasader inklusive pelare blev något då föreningen inte budgeterat ommålning av pelarna mot gården.

Det problem som finns kvar gällande taksador främst på hus 4, och som fortsätter utredas under 2026, har medfört kostnader som en följd av nödvändiga undersökningar.

När vi ser till det totala resultatet inklusive avskrivningar och finansiella poster, har övergången från K2 till K3 inneburit en markant ökning av avskrivning byggnad med en ökning med närmare 700 000 kronor

Enligt den ekonomiska planen höjs avgiften för samtliga lägenheter med 2 % från och med 20260101.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 820 000	-	-	73 820 000
Fond, yttre underhåll	2 149 920	-	769 152	2 919 072
Balanserat resultat	-2 033 250	-564 595	-769 152	-3 366 998
Årets resultat	-564 595	564 595	-2 402 732	-2 402 732
<b>Eget kapital</b>	<b>73 372 075</b>	<b>0</b>	<b>-2 402 732</b>	<b>70 969 342</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 597 846
Årets resultat	-2 402 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-769 152
<b>Totalt</b>	<b>-5 769 730</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 365 235
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 404 495</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 116 480	3 020 908
Övriga rörelseintäkter	3	24 323	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 140 803</b>	<b>3 020 908</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 588 418	-1 355 827
Övriga externa kostnader	9	-289 945	-182 118
Personalkostnader	10	-58 827	-57 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 587 396	-885 456
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 524 586</b>	<b>-2 481 163</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 383 783</b>	<b>539 745</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 308	20 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 027 258	-1 124 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 018 950</b>	<b>-1 104 340</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 402 732</b>	<b>-564 595</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 402 732</b>	<b>-564 595</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	99 936 588	101 523 984
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 936 588</b>	<b>101 523 984</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 936 588</b>	<b>101 523 984</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		36 617	33 831
Övriga fordringar	13	1 232 856	2 360 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 684	39 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 344 157</b>	<b>2 434 208</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		155 768	157 968
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>155 768</b>	<b>157 968</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 499 925</b>	<b>2 592 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 436 512</b>	<b>104 116 160</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		73 820 000	73 820 000
Fond för yttre underhåll		2 919 072	2 149 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 739 072</b>	<b>75 969 920</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 366 998	-2 033 250
Årets resultat		-2 402 732	-564 595
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 769 730</b>	<b>-2 597 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 969 342</b>	<b>73 372 075</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 832 000	18 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 832 000</b>	<b>18 820 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 046 000	11 366 000
Leverantörsskulder		132 909	92 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	456 261	465 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 635 170</b>	<b>11 924 085</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 436 512</b>	<b>104 116 160</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 383 783</b>	<b>539 745</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 587 396	885 456
	<b>203 613</b>	<b>1 425 201</b>
Erhållen ränta	8 308	20 300
Erlagd ränta	-1 042 013	-1 034 361
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-830 091</b>	<b>411 140</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 800	-59 212
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 840	91 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-822 051</b>	<b>443 213</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-308 000	-392 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-308 000</b>	<b>-392 750</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 130 051</b>	<b>50 463</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 518 669</b>	<b>2 468 206</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 388 618</b>	<b>2 518 669</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Solhöjden 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Stomme och grund	1,30 %
Yttertak	4,56 %
Fasader	3,04 %
Balkonger	3,04 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,28 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	6,08 %
Ventilation	4,56 %
El	2,28 %
Hissar	3,65 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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	2 910 912	2 853 792
Intäkter kabel-TV	138 240	132 480
El	2 500	3 500
Elintäkter laddstolpe	4 168	6 767
Pantsättningsavgift	14 068	2 580
Överlåtelseavgift	16 412	12 036
Administrativ avgift	882	196
Andrahandsuthyrning	17 893	9 560
Vidarefakturerade kostnader	11 400	0
Öres- och kronutjämning	5	-3
<b>Summa</b>	<b>3 116 480</b>	<b>3 020 908</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 770	0
Försäkringsersättning	20 553	0
<b>Summa</b>	<b>24 323</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 948	62 088
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 339	47 699
Fastighetsskötsel gård enl avtal	67 731	53 964
Städning enligt avtal	59 775	61 825
Hissbesiktning	5 424	5 249
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 500	101 134
Myndighetstillsyn	3 342	3 342
Gårdkostnader	2 329	2 350
Gemensamma utrymmen	4 262	0
Sophantering	1 761	4 580
Snöröjning/sandning	27 963	42 913
Serviceavtal	38 257	31 940
Fordon	471	0
Förbrukningsmaterial	9 904	3 126
<b>Summa</b>	<b>327 005</b>	<b>420 210</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	11 900	0
Dörrar och lås/porttele	3 942	12 408
VVS	42 441	7 512
Ventilation	1 875	0
Elinstallationer	2 604	8 211
Hissar	5 685	17 867
Fönster	8 629	31 953
Mark/gård/utemiljö	0	555
<b>Summa</b>	<b>77 075</b>	<b>78 506</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	199 856	0
Elinstallationer	29 001	0
Hiss	44 963	0
Tak	53 830	0
Fasader	1 037 586	0
<b>Summa</b>	<b>1 365 236</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	83 799	83 352
Uppvärmning	304 312	352 848
Vatten	182 139	180 053
Sophämtning/renhållning	94 040	84 962
Grovsopor	2 174	1 581
<b>Summa</b>	<b>666 464</b>	<b>702 796</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 746	53 242
Kabel-TV	134 892	101 073
<b>Summa</b>	<b>152 638</b>	<b>154 315</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	1 476
Juridiska åtgärder	63 520	525
Inkassokostnader	2 076	1 507
Befarade förluster	66 975	25 872
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	31 250
Fritids och trivselkostnader	0	455
Föreningskostnader	488	1 226
Förvaltningsarvode enl avtal	78 866	76 327
Överlåtelsekostnad	14 455	14 460
Pantsättningskostnad	12 348	4 300
Administration	6 329	24 720
Konsultkostnader	6 869	0
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
<b>Summa</b>	<b>289 945</b>	<b>182 118</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	46 700	45 700
Arbetsgivaravgifter	12 127	12 063
<b>Summa</b>	<b>58 827</b>	<b>57 763</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 027 258	1 124 640
<b>Summa</b>	<b>1 027 258</b>	<b>1 124 640</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	109 345 505	109 345 505
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>109 345 505</b>	<b>109 345 505</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 821 521	-6 936 065
Årets avskrivning	-1 587 396	-885 456
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 408 917</b>	<b>-7 821 521</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>99 936 588</b>	<b>101 523 984</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 800 000</i>	<i>20 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>93 000 000</b>	<b>98 000 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6	3
Transaktionskonto	235 544	1 290 401
Borgo räntekonto	997 305	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>1 232 856</b>	<b>2 360 704</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 360	5 950
Förutbet försäkr premier	35 495	0
Förutbet kabel-TV	6 500	33 723
Förutbet bredband	27 329	0
<b>Summa</b>	<b>74 684</b>	<b>39 673</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,73 %	10 861 000	11 169 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,82 %	10 185 000	10 185 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,66 %	8 832 000	8 832 000
<b>Summa</b>			<b>29 878 000</b>	<b>30 186 000</b>
Varav kortfristig del			21 046 000	11 366 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 338 000 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
Upplupna kostnader	304	1 510
Uppl kostn el	8 044	10 205
Uppl kostnad Värme	36 065	36 399
Uppl kostn räntor	111 006	125 761
Uppl kostn vatten	30 516	26 655
Förutbet hyror/avgifter	270 326	264 986
<b>Summa</b>	<b>456 261</b>	<b>465 516</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 606 000	35 606 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utredning av ansvaret för taksador på loftgångstak med mera. Omsättning 2026-01-30 av två av föreningens tre lån.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Huddinge

---

Anna Hansson  
Ordförande

---

Anneli Reinhammar  
Ledamot

---

Axel Bjärgvide  
Ledamot

---

Ida-Maria Thyberg  
Ledamot

---

Roger Stråle  
Ledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Christian Lönnqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 15:12

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 10:43

**DOCUMENT ID:**

SyHVS9m3Zl

**ENVELOPE ID:**

rySNS5m2Zl-SyHVS9m3Zl

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Solhöjden, 769627-3163 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

8124b2126e7a6ba8ff45db199d31c001a6f9c6ad58f188e  
e5d8040f81089ca4c6dbb0166969cae3f2076cfa24f357f  
53a670def5cbc0de3c0eda6f76222fe52c

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. Roger Per Arne Stråle rogerstrale@icloud.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:48 08.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 62.80.214.206
2. AXEL EMANUEL BJÄRGVI DE axel.bjargvide@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:43 08.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.147.246
3. BÄRTAS ANNA ELISABET HANSSON anna.hansson.ah91@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:54 08.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.20
4. ANNELI REINHAMMAR areinhammar@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:26 08.04.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.225.122
5. IDA-MARIA THYBERG idathyberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:03 09.04.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.88
6. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST christian.lonnqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:12 09.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.50.194

\* 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



PAeS  
sealed