



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ullticken

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopskåpan 1	2016	Trosa

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 består av 7 småhus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 638 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 638 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sean Mackin	Ordförande
Benny Robert Melander	Styrelseledamot
Morgan Robert Daniel Lindell	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Anette Katarina Ljungcrantz Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Bostadsrättsföreningen BoKlok Ullticken bildades 2015-10-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningen förvärvade fastigheten 2016-11-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 och den ekonomiska planen registrerades 2016-02-11. Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

I juli höjdes avgiften för att täcka underhåll och ränte-förändringar på föreningens lån under året. 2 filter byten har skett, i mars och september enligt underhållsplanen. I november omförhandlades ett av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 7%.

#### **Förändringar i avtal**

Under maj månad så avslutades avtalet med Telenor för gruppteckningen av bas-TV, denna tjänst ingår inte längre i leverantörens utbud.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	945 440	919 308	866 724	836 364
Resultat efter fin. poster	-580 939	-280 646	-153 370	17 677
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	458 740	409 600	311 320	-
Taxeringsvärde	26 390 000	26 390 000	24 990 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	572	561	518	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	100	100	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 186	12 369	12 506	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 186	12 369	12 506	-
Sparande / kvm totalyta, kr	23	97	175	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	21,31	22,0	24,5	-

**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

Årets förlust beror till stor del på oväntade försäkringskostnader. Historiskt har föreningen justerat avgiften för att minska bufferten under lång tid, detta gick inte att följa under 2025. Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens ekonomi, kortsiktigt kommer amorteringen ses över och avgiften justeras för att bygga tillbaka bufferten.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	32 900 000	-	-	32 900 000
Fond, yttre underhåll	409 600	-	49 140	458 740
Balanserat resultat	-980 148	-280 646	-49 140	-1 309 934
Årets resultat	-280 646	280 646	-580 939	-580 939
<b>Eget kapital</b>	<b>32 048 806</b>	<b>0</b>	<b>-580 939</b>	<b>31 467 867</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 794
Årets resultat	-580 939
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 140
<b>Totalt</b>	<b>-1 890 873</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	178 254
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 712 619</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	945 440	919 309
Övriga rörelseintäkter	3	0	13 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>945 440</b>	<b>932 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-280 779	-79 228
Övriga externa kostnader	8	-91 785	-63 715
Personalkostnader	9	-40 601	-39 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-439 500	-439 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-852 665</b>	<b>-621 990</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>92 775</b>	<b>310 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-673 716	-590 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-673 714</b>	<b>-590 964</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-580 939</b>	<b>-280 646</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-580 939</b>	<b>-280 646</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	51 439 562	51 879 062
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 439 562</b>	<b>51 879 062</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 439 562</b>	<b>51 879 062</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	57	1 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 155	45 433
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 212</b>	<b>46 921</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		27 188	476 319
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>27 188</b>	<b>476 319</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 400</b>	<b>523 240</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 507 962</b>	<b>52 402 302</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 900 000	32 900 000
Fond för yttre underhåll		458 740	409 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 358 740</b>	<b>33 309 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 309 934	-980 148
Årets resultat		-580 939	-280 646
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 890 873</b>	<b>-1 260 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 467 867</b>	<b>32 048 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 110 000	5 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 110 000</b>	<b>5 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 850 000	14 910 000
Leverantörsskulder		603	6 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	79 492	86 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 930 095</b>	<b>15 003 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 507 962</b>	<b>52 402 302</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>92 775</b>	<b>310 318</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	439 500	439 500
	<b>532 275</b>	<b>749 818</b>
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-683 941	-515 964
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-151 664</b>	<b>233 854</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 709	16 276
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 176	-17 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-149 131</b>	<b>232 807</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-449 131</b>	<b>-67 193</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>476 319</b>	<b>543 512</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>27 188</b>	<b>476 319</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ullticken 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	922 740	891 576
Intäkter kabel-TV	13 776	27 552
Påminnelseavgift	300	180
Pantsättningsavgift	4 116	0
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>945 440</b>	<b>919 309</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	13 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>13 000</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 004	1 143
<b>Summa</b>	<b>11 004</b>	<b>1 143</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	14 421
VVS	27 377	0
Vattenskada	4 625	0
<b>Summa</b>	<b>32 002</b>	<b>14 421</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	178 254	0
<b>Summa</b>	<b>178 254</b>	<b>0</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 243	44 784
Kabel-TV	12 276	18 880
<b>Summa</b>	<b>59 519</b>	<b>63 664</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	0
Inkassokostnader	1 066	0
Revisionsarvoden extern revisor	6 250	6 250
Förvaltningsarvode enl avtal	40 241	38 339
Överlåtelsekostnad	4 411	0
Pantsättningskostnad	4 116	0
Korttidsinventarier	21 875	0
Administration	12 351	19 126
<b>Summa</b>	<b>91 785</b>	<b>63 715</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 600
Arbetsgivaravgifter	11 201	10 948
<b>Summa</b>	<b>40 601</b>	<b>39 548</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	673 716	590 966
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-2
<b>Summa</b>	<b>673 716</b>	<b>590 964</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	55 450 000	55 450 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55 450 000</b>	<b>55 450 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 570 938	-3 131 438
Årets avskrivning	-439 500	-439 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 010 438</b>	<b>-3 570 938</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 439 562</b>	<b>51 879 062</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 500 000</i>	<i>11 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 326 000	18 326 000
Taxeringsvärde mark	8 064 000	8 064 000
<b>Summa</b>	<b>26 390 000</b>	<b>26 390 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	57	55
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 433
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>1 488</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	41 155	39 012
Förutbet kabel-TV	0	6 421
<b>Summa</b>	<b>41 155</b>	<b>45 433</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-11-12	2,69 %	4 050 000	8 475 000
SBAB	2026-11-17	3,53 %	2 675 000	2 675 000
SBAB	2027-01-13	2,59 %	3 217 500	6 435 000
SBAB	2028-11-17	3,35 %	2 675 000	2 675 000
SBAB	2027-01-13	2,55 %	3 217 500	
SBAB	2026-11-12	2,66 %	4 125 000	
<b>Summa</b>			<b>19 960 000</b>	<b>20 260 000</b>
Varav kortfristig del			10 850 000	14 910 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 460 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl ränta bokslut	0	10 225
Förutbet hyror/avgifter	79 492	76 594
<b>Summa</b>	<b>79 492</b>	<b>86 819</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 858 000	22 858 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>22 858 000</b>	<b>22 858 000</b>

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har flertalet mindre och oplenerade reparationer av värmesystemen i föreningen genomförts. Utöver det har ett större försäkringsärenden hanterats för en av föreningens badrum.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-02.

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

Trosa Kommun

---

Benny Robert Melander  
Styrelseledamot

---

Morgan Robert Daniel Lindell  
Styrelseledamot

---

Sean Mackin  
Ordförande

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

---

Anette Katarina Ljungcrantz  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 09:48

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 06:46

**DOCUMENT ID:**

S1hQ8gDAbl

**ENVELOPE ID:**

ryhXUgD0Zg-S1hQ8gDAbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Ulltickan, 769631-1831 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

5b7cc88791c86392e194ee3fc0f59f51f73fe1bd4eff52e8a43b33c565db42d97359d3c83cac22bc38803f75ee69f4774f134a59d14f5d5f4c33ce71242ba125

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. Morgan Robert Daniel Lindell morganlindell@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:30 05.05.2026 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.249
2. SEAN MIKAEL MACKIN sean.macking@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:19 05.05.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.156
3. Benny Robert Melander bennymelander@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:48 05.05.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.250.236
4. Anette Katarina Ljungcrantz anetteljungcrantz@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:48 05.05.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.56

\* 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 Ullticken**

Org.nr. 769631-1831

### Rapport om årsbokslut och förvaltning

Jag har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för BRF BoKlok Ullticken för räkenskapsåret 2025.

### 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. Det är även styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

### Revisorns ansvar

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalande

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025. Jag har granskat den löpande bokföringen och gjort stickprov på de olika kontona. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningen stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trosa 2026-05-02

  
Anette Ljungcrantz  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 09:47

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 06:46

**DOCUMENT ID:**

Hk37UxPRbl

**ENVELOPE ID:**

r1gh78lv0Zg-Hk37UxPRbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ullticken Revisionsberättelse 2026\_260505\_064438.

pdf

1 page

**SHA-512:**

bf855bc5d65192e89892f8964d4512f4b6b234c8b9a77e

42291fa5ae5ab859826a101d2a877bd58a4a8885bdb5e

3fc9055e15afa117477c0060c69eed9ebfafc

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anette Katarina Ljungcrantz	Signed	05.05.2026 09:47	eID	Swedish BankID
anetteljungcrantz@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 09:45	Low	IP: 90.130.56.56

\* 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