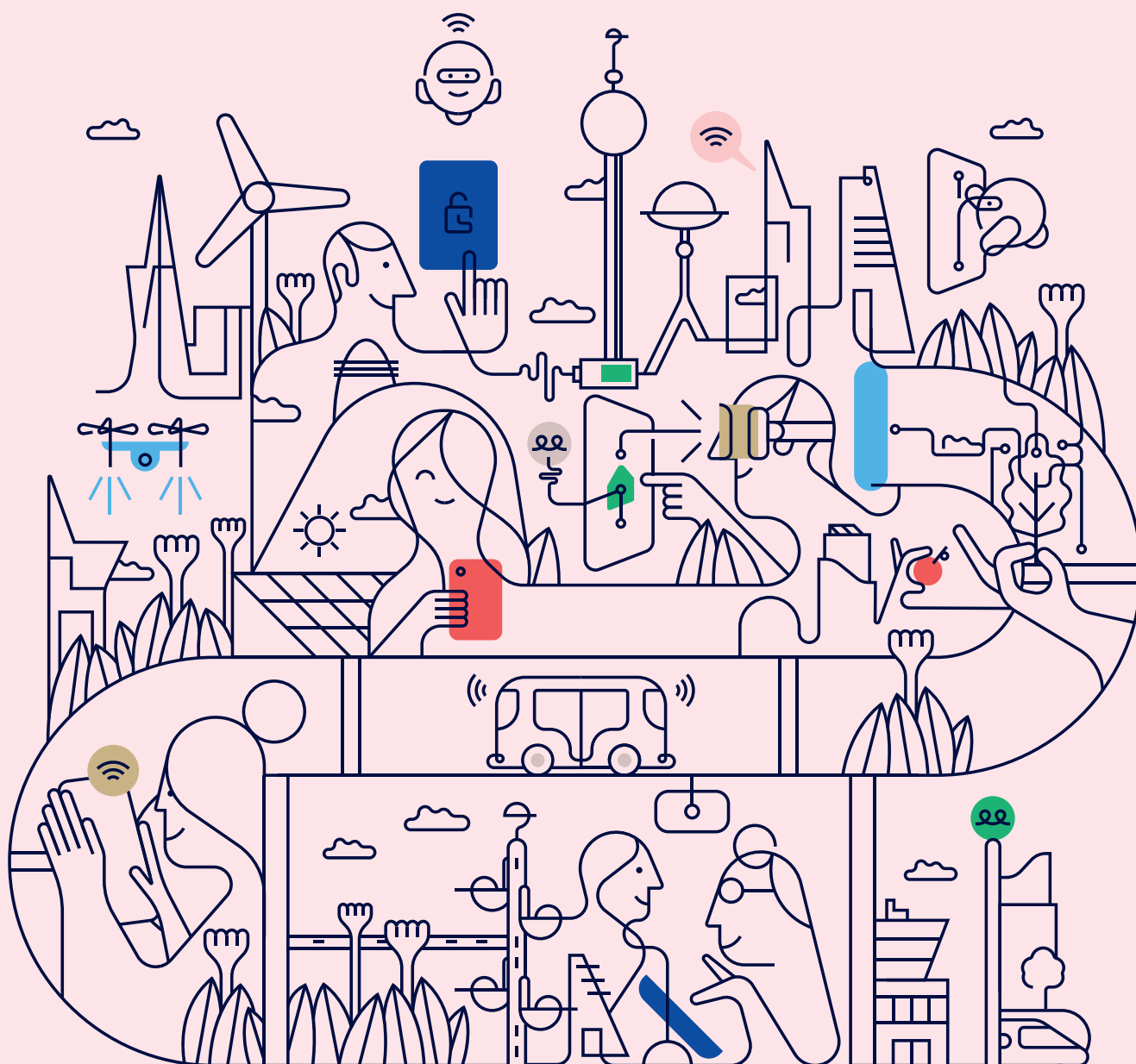




Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Solbacka Äng

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Norrtälje Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 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
Trattkantarellen 1	2015	Norrtälje

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

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 856 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patric Bjurvén	Ordförande
Malin Halvarsson	Styrelseledamot
Maria Sääv	Styrelseledamot
Kent Robin Alexander Lundell	Suppleant
Max Mohammar	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus AB



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-21. Andra röstning av uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Filterbyte
Besiktning lekpark
Grusning av gångar, gårdar, samt besöksparkering

Planerade underhåll

- 2026** ● Bindning av nylagt material på grusgångar samt besöksparkering
Filterbyte
Besiktning av lekpark
Oljning av ledstänger, trall och loftgångar

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia Sonera AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elnät och elleverantör	Norrtälje energi
Fjärrvärme	Norrtälje energi
Försäkring	TryggHansa
Källsortering	PreZero Recycling
Nyckelhantering	Loxea AB
Parkering	Securitas
Renhållning	Norrtälje kommun
Skadejour	Recover skadeservice
Snöröjning	DKLBC
Undercentral	Siemens
Vatten och avlopp	Norrtälje kommun
Vatten, värme och fuktavläsning	Propeye

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter januari 2025 med 6%, höjning av avgift för elstolpe samt varmvatten

Inköp av dator till styrelsen

Inköp av nya trädgårdsredskap

Inköp av parkeringsskyltar

Oförutsedd reparation i hus 19 efter vattenläcka

Omläggning av lån i mars

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Uppdatering av stadgar efter lagstadgade ändringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 046 603	2 846 254	2 605 733	2 288 090
Resultat efter fin. poster	-207 320	-348 365	-162 357	-204 558
Soliditet (%)	62	62	62	61
Yttre fond	948 140	899 960	728 280	-
Taxeringsvärde	67 200 000	64 000 000	64 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 044	979	891	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	98,2	97	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 215	10 390	10 565	10 740
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 215	10 390	10 565	10 740
Sparande / kvm totalyta, kr	301	208	268	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	14	15	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	99	84	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	131	125	95	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	237	194	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,79	10,6	11,9	-

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 115 575 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var väntat då styrelsen beslutat att ej höja årsavgifter i den utsträckning som behövs för att täcka hela avskrivningen för byggnad.

Då föreningen drabbades av en vattenläcka under året påverkar även det underskottet.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde och har god likviditet. Framtida mindre underhåll kommer att finansieras med egna medel, större investeringar kommer att lånefinansieras.

Styrelsen ser kontinuerligt över nivån på årsavgifterna och justerar dessa om behov finns.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 260 000	-	-	50 260 000
Fond, yttre underhåll	899 960	-37 500	85 680	948 140
Balanserat resultat	-1 778 665	-348 365	-85 650	-2 175 209
Årets resultat	-348 365	348 365	-207 320	-207 320
Eget kapital	49 032 930	0	-207 320	48 825 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 089 529
Årets resultat	-207 320
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 680
Totalt	-2 382 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	164 186
Balanseras i ny räkning	-2 218 343

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	3 046 603	2 846 554
Summa rörelseintäkter		3 046 603	2 846 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 310 325	-1 252 675
Övriga externa kostnader	8	-170 008	-147 307
Personalkostnader	9	-75 365	-73 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 540	-903 540
Summa rörelsekostnader		-2 459 238	-2 376 696
RÖRELSERESULTAT		587 366	469 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-794 758	-818 388
Summa finansiella poster		-794 685	-818 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-207 320	-348 365
ÅRETS RESULTAT		-207 320	-348 365

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	75 953 112	76 818 348
Markanläggningar	12	67 037	91 409
Maskiner och inventarier	13	34 854	48 786
Summa materiella anläggningstillgångar		76 055 003	76 958 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 055 003	76 958 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 595	7 822
Övriga fordringar	14	9 624	6 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 779	34 104
Summa kortfristiga fordringar		71 998	48 774
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 393 104	2 208 745
Summa kassa och bank		2 393 104	2 208 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 465 102	2 257 519
SUMMA TILLGÅNGAR		78 520 105	79 216 062

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 260 000	50 260 000
Fond för yttre underhåll		948 140	899 960
Summa bundet eget kapital		51 208 140	51 159 960
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 175 210	-1 778 665
Årets resultat		-207 320	-348 365
Summa ansamlad förlust		-2 382 529	-2 127 030
SUMMA EGET KAPITAL		48 825 611	49 032 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	8 399 758
Summa långfristiga skulder		0	8 399 758
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 174 758	21 275 000
Leverantörsskulder		96 220	86 192
Övriga kortfristiga skulder		7 477	4 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	416 039	417 367
Summa kortfristiga skulder		29 694 494	21 783 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 520 105	79 216 062

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	587 366	469 858
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	903 540	903 540
	1 490 906	1 373 398
Erhållen ränta	73	165
Erlagd ränta	-793 507	-820 703
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	697 471	552 860
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 224	71 637
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 111	-31 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	684 358	593 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	184 358	93 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 208 745	2 115 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 393 104	2 208 745

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 bredband, 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	0,83 %
Fönster, dörrar och portar	1,98 %
Fasader	2,47 - 6,47 %
Balkonger	5,00 %
Yttertak	2,50 %
Sopanläggning	6,47 %
Ventilation, el, stamledningar värme	1,98 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %
Markanläggningar, lekplats	10,00 %
Installationer, vattenmätare	10,00 %

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 värdeår.

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	2 865 576	2 703 288
Hysesintäkter p-plats	39 750	31 728
Hysesintäkter p-plats, moms	24 027	19 260
Varmvatten, moms	115 575	91 978
Påminnelseavgift	60	300
Administrativ avgift	1 617	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Summa	3 046 603	2 846 554

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 612	15 226
Besiktningar	5 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	62 500
Gårdkostnader	5 936	0
Snöröjning/sandning	61 795	124 976
Serviceavtal	17 352	18 021
Summa	98 695	220 722

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 956	20 693
VVS	4 100	0
Ventilation	17 293	0
Elinstallationer	3 366	0
Summa	33 715	20 693

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	37 500
Mark/gård/utemiljö	164 186	0
Summa	164 186	37 500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 893	40 397
Uppvärmning	285 263	281 483
Vatten	373 908	356 364
Sophämtning/renhållning	103 107	98 437
Summa	800 171	776 681

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 793	71 524
Självrisk	10 183	0
Kabel-TV	125 582	125 555
Summa	213 558	197 079

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	2 582
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 625	20 625
Fritids och trivselkostnader	865	0
Föreningskostnader	15 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	67 908	64 908
Korttidsinventarier	15 624	0
Administration	31 498	51 698
Konsultkostnader	8 000	7 494
Summa	170 008	147 307

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 798	57 300
Arbetsgivaravgifter	16 567	15 874
Summa	75 365	73 174

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	793 896	817 264
Dröjsmålsränta	862	1 124
Summa	794 758	818 388

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 823 200	84 823 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 823 200	84 823 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 004 852	-7 139 616
Årets avskrivning	-865 236	-865 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 870 088	-8 004 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 953 112	76 818 348
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 130 000</i>	<i>17 130 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	11 000 000
Summa	67 200 000	64 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 750	243 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 750	243 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-152 341	-127 969
Årets avskrivning	-24 372	-24 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-176 713	-152 341
Utgående restvärde enligt plan	67 037	91 409

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 372	139 372
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	139 372	139 372
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-90 586	-76 654
Årets avskrivning	-13 932	-13 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 518	-90 586
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 854	48 786

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 348	6 275
Övriga kortfristiga fordringar	3 276	573
Summa	9 624	6 848

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 257	3 134
Förutbet försäkr premier	33 446	30 970
Förutbet kabel-TV	20 076	0
Summa	56 779	34 104

NOT 16, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-19	2,89 %	6 795 000	6 975 000
Nordea	2026-03-18	2,12 %	8 399 758	8 399 758
Nordea	2026-03-23	2,93 %	7 185 000	7 325 000
Nordea	2026-03-23	2,93 %	6 795 000	6 975 000
Summa			29 174 758	29 674 758
Varav kortfristig del			29 174 758	21 275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 674 758 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 213	9 988
Uppl kostn el	3 067	4 847
Uppl kostnad Värme	32 848	34 392
Uppl kostn kabel-TV	0	10 038
Uppl kostn räntor	24 059	22 808
Uppl kostnad Sophämtning	4 341	4 180
Förutbet hyror/avgifter	248 236	227 874
Övriga uppl kostn och förutb int	99 275	103 240
Summa	416 039	417 367

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 648 000	34 648 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	34 648 000	34 648 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 2 % samt höjning av extra parkeringsplats och varmvatten from 1/1-2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Norrtälje Kommun

Patric Bjurvén
Ordförande

Malin Halvarsson
Styrelseledamot

Maria Sääv
Styrelseledamot

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

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 20:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 10:22

DOCUMENT ID:

S1rBnfR2-x

ENVELOPE ID:

HkeNBnzRhbe-S1rBnfR2-x

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Solbacka Äng, 769627-4633 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

dd1bee89017e467b8f403a036521818605c8f8fd033b15
3efe84cdbf5ba60f4032b65c847247d18a7de49c0bd9ec
b07fff3429f36a8a8f99a4acfbef30f2b031

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. Maria Sääv Maria.saav87@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:24 16.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.141.164
2. MALIN ELISABETH LOVIS A HALVARSSON Mala.halvarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 12:05 16.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.6.62
3. Patric Stefan Bjurvén Patric.bjurven@live.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 18:30 19.04.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.223.24
4. LARS LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 20:33 19.04.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.130.33

* 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 Solbacka Äng

Org.nr 769627-4633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Solbacka Äng 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 *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 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.

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, förfälskning, 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 Solbacka Äng 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 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 20:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.04.2026 10:22

DOCUMENT ID:

HkSB3zR3-e

ENVELOPE ID:

H1IVBhz03Wx-HkSB3zR3-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

72ced11c61611237e02b531104421157b4fe819f6c0f69
29d1c6234132b64dc010c6b88a8d9bbbac25dd51d7931
7cf865cfdadcb631d6cb3a6c14b34fd830b60

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	Signed	19.04.2026 20:33	eID	Swedish BankID
N ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	19.04.2026 20:33	Low	IP: 37.199.130.33

* 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