



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Ängsbacken

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. 5
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 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 2013-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagarstugan 2	2014	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 156 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 156 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mirosława Persson	Kasseör ,styrelseledamot
Stefan Larsson	Suppleant
Vladica Mikic	Suppleant
Aleksandra Cako	Styrelseledamot
Caroline Wallin	Styrelseledamot
Johan Bergman	Styrelseledamot
Louise Reinius	Ordförande

Valberedning

Joana Dark Coelho
Sofia Malmberg
Matilda Jacobsson

Firmateckning

två personer från styrelsen

Revisorer

Axel Nelen Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Måla fasaden på hus 10 och 12 samt soprum

Planerade underhåll

2024-2026 ● Renovering samt oljning uteverandor och trappor
Måla fasad del 2

2025 ● Underhåll förrådsdörrar

2025-2028 ● Måla fasad del 3

Avtal med leverantörer

Återvinning	SRV
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Laddstolpar	Voltiva AB
Nyckelservice	Lås Arne AB
Parkeringsövervakning	Nordic Level group AB
Ventilation	TBAB Vent AB
Vinterunderhåll, trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänster AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 genomförde föreningen två avgiftshöjningar, i januari respektive juni, i enlighet med den ekonomiska planen.

Under augusti månad omförhandlade föreningen två av sina bostadslån. I samband med detta har föreningen även, i januari 2025, genomfört en extra amortering på ett av lånen.

Förändringar i avtal

Under år 2025 ändrade förening avtal med Assars Trägårdstjänster AB ang sommar arbete . Vi minskade hans tjänster till 4 gånger under period maj-oktober vilket gör att vi kunde spara lite pengar. Vi kommer att fortsätta med detta minskade arbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 815 751	2 549 156	2 401 381	2 309 517
Resultat efter fin. poster	-665 086	-1 208 711	-863 719	-319 915
Soliditet (%)	64	64	65	64
Yttre fond	338 386	707 024	634 157	539 477
Taxeringsvärde	89 200 000	93 800 000	93 800 000	93 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	795	754	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	99,0	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 243	10 100	10 312	10 471
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 243	10 100	10 312	10 471
Sparande / kvm totalyta, kr	50	19	-15	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	20	17	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	141	114	104
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	59	41	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	220	171	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,2	2,26	1,90	
Räntekänslighet (%)	12,16	12,70	13,67	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förlust är p.g.av avskrivningar och höga räntor .

I år föreningen höjd avg , och ska höja nästa år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	62 435 000	-	-	62 435 000
Fond, yttre underhåll	707 024	-463 318	94 680	338 386
Balanserat resultat	-3 772 890	-745 393	-94 680	-4 612 963
Årets resultat	-1 208 711	1 208 711	-665 086	-665 086
Eget kapital	58 160 422	0	0	57 495 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 518 283
Årets resultat	-665 086
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	94 680
Totalt	-5 278 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	28 965
Balanseras i ny räkning	-5 249 085

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	2 815 751	2 549 156
Övriga rörelseintäkter	3	246 047	-13 175
Summa rörelseintäkter		3 061 798	2 535 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 630 374	-1 911 434
Övriga externa kostnader	9	-155 074	-180 809
Personalkostnader	10	-123 533	-132 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 836	-793 836
Summa rörelsekostnader		-2 702 817	-3 018 494
RÖRELSERESULTAT		358 980	-482 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		446	1 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 024 512	-727 364
Summa finansiella poster		-1 024 066	-726 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-665 086	-1 208 711
ÅRETS RESULTAT		-665 086	-1 208 711

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	89 580 224	90 374 060
Summa materiella anläggningstillgångar		89 580 224	90 374 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 580 224	90 374 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 021	-346
Övriga fordringar	13	98 159	91 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 339	88 362
Summa kortfristiga fordringar		192 519	179 365
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 058	44 505
Summa kassa och bank		683 058	44 505
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		875 577	223 869
SUMMA TILLGÅNGAR		90 455 801	90 597 929

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 435 000	62 435 000
Fond för yttre underhåll		338 386	707 024
Summa bundet eget kapital		62 773 386	63 142 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 612 964	-3 772 890
Årets resultat		-665 086	-1 208 711
Summa fritt eget kapital		-5 278 050	-4 981 602
SUMMA EGET KAPITAL		57 495 336	58 160 422
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 550 000	23 945 130
Summa långfristiga skulder		13 550 000	23 945 130
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 775 130	7 930 000
Leverantörsskulder		147 173	51 906
Övriga kortfristiga skulder		4	143 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488 158	367 004
Summa kortfristiga skulder		19 410 465	8 492 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 455 801	90 597 929

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 980	-482 512
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	793 836	793 836
	1 152 816	311 324
Erhållen ränta	446	1 165
Erlagd ränta	-1 024 512	-727 924
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 750	-415 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 656	-52 578
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 958	78 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 052	-389 842
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-550 000	-670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	450 000	-670 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	644 052	-1 059 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	127 426	1 187 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	771 478	127 426

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Ängsbacken 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 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:

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 670 932	2 505 308
Hysesintäkter p-plats	92 200	1 200
Elintäkter laddstolpe moms	10 953	10 210
Påminnelseavgift	240	420
Dröjsmålsränta	0	344
Pantsättningsavgift	4 116	10 791
Överlåtelseavgift	4 336	12 537
Administrativ avgift	1 372	588
Andrahandsuthyrning	13 949	2 868
Vidarefakturerade kostnader	17 647	4 888
Öres- och kronutjämning	6	2
Summa	2 815 751	2 549 156

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	624	-13 175
Försäkringersättning	245 423	0
Summa	246 047	-13 175

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	27 312	26 520
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	12 812
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 250	131 250
Besiktningar	5 125	0
Myndighetstillsyn	7 520	7 520
Gårdkostnader	1 213	1 964
Sophantering	1 321	0
Garage/parkering	3 788	0
Snöröjning/sandning	59 122	93 407
Serviceavtal	74 422	0
Förbrukningsmaterial	43 069	53 183
Summa	273 141	326 656

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 393	900
Övriga gemensamma utrymmen	21 888	0
VVS	41 053	16 003
Ventilation	35 321	127 954
Elinstallationer	0	9 325
Balkonger/altaner	88 001	0
Garage/parkering	62 945	0
Vattenskada	46 809	15 295
Skador/klotter/skadegörelse	40 345	0
Summa	337 755	169 477

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	28 965	463 318
Summa	28 965	463 318

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 903	64 184
Uppvärmning	393 762	444 059
Vatten	186 709	186 376
Sophämtning/renhållning	90 928	82 052
Grovsopor	5 327	5 498
Summa	738 629	782 169

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 879	52 913
Kabel-TV	124 412	116 901
Bredband	33 593	0
Summa	251 884	169 814

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	2 951
Tele- och datakommunikation	11 886	5 670
Juridiska åtgärder	9 375	12 500
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	52 500
Styrelseomkostnader	14 822	2 982
Fritids och trivselkostnader	0	867
Föreningskostnader	1 388	1 813
Förvaltningsarvode enl avtal	63 811	61 777
Överlåtelsekostnad	2 058	16 047
Pantsättningskostnad	6 174	14 621
Administration	8 516	9 081
Konsultkostnader	3 744	0
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	155 074	180 809

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	94 000	101 000
Arbetsgivaravgifter	29 533	31 414
Summa	123 533	132 414

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 024 363	727 159
Dröjsmålsränta	149	205
Summa	1 024 512	727 364

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 783 130	97 783 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 783 130	97 783 130
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 409 070	-6 615 234
Årets avskrivning	-793 836	-793 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 202 906	-7 409 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 580 224	90 374 060
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 400 000</i>	<i>18 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	24 800 000
Summa	89 200 000	93 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 526	8 427
Övriga kortfristiga fordringar	1 213	0
Transaktionskonto	88 073	81 924
Borgo räntekonto	347	998
Summa	98 159	91 349

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 760	9 884
Förutbet försäkr premier	40 062	37 795
Förutbet kabel-TV	6 006	39 502
Förutbet bredband	34 021	0
Upplupna intäkter	490	1 181
Summa	88 339	88 362

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-23	3,10 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2026-01-23	3,10 %	8 445 130	8 445 130
Swedbank	2027-08-25	2,84 %	5 550 000	5 700 000
Swedbank	2027-08-25	4,32 %	8 000 000	8 400 000
Swedbank	2025-03-28	3,45 %		1 830 000
Swedbank	2026-04-24	2,97 %	2 830 000	
Summa			32 325 130	31 875 130
Varav kortfristig del			18 775 130	7 930 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 575 130 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	-85	2 436
Uppl kostn el	8 313	6 873
Uppl kostnad Värme	45 934	47 213
Uppl kostn räntor	141 258	38 646
Uppl kostn vatten	31 425	27 166
Förutbet hyror/avgifter	235 063	218 420
Beräkn arvode revision	26 250	26 250
Summa	488 158	367 004

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 445 130	35 445 130

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året tvättade och oljade vi träplattformar och trappor . Rörmokaren fäste även avloppsrör som satt lösa från början och var orsaken av vattenskada .

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Huddinge

Aleksandra Cako
Styrelseledamot

Caroline Wallin
Styrelseledamot

Johan Bergman
Styrelseledamot

Louise Reinius
Ordförande

Miroslaw Persson
Kasseör ,styrelseledamot

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

Axel Nelen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

S1zzZ_FJCZx

ENVELOPE ID:

SJWMZOFJRZe-S1zzZ_FJCZx

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Ängsbacken, 769627-2207 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

cb690cd63b9e74718c10a6625a79b03621f9e933bb995
2f65b2d7407c7973bf4f7670662dcaa08f39b018345b5ee
69adbbbed01602cd22cc90ce79f62495315fb

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. LOUISE REINIUS reinius.louise@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:33 29.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.100
2. ALEKSANDRA CAKO aleksandra_cako@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:44 29.04.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.32.162
3. MIROSLAWA PERSSON mirka-72@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:09 29.04.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.132
4. JOHAN BERGMAN johanan2@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 23:10 03.05.2026 23:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.198.84
5. CAROLINE WALLIN wallin.caroline@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:20 04.05.2026 07:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.235.39
6. Axel Johannes Nelén axel@convensia.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:59 04.05.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.0.64.86

* 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 Ängsbacken
Org.nr. 769627-2207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Ängsbacken för år 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 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 Standard 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 upphöra med 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.

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 Ångsbacken för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Axel Nelén

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

BJezWOYYC-I

ENVELOPE ID:

SJef-uFJCWI-BJezWOYYC-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf BoKlok Ängsbacken.pdf

2 pages

SHA-512:

c32e97ca2e445a8b927da82225526b230a69163d06abb
21bd7b20db884d4b922c2b568b13641b0bf457bd03182
71ce6b7a1497a61f054dfb13dc644a057dc8a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Axel Johannes Nelén	Signed	04.05.2026 08:58	eID	Swedish BankID
axel@convensia.se	Authenticated	04.05.2026 08:57	Low	IP: 194.0.64.86

* 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