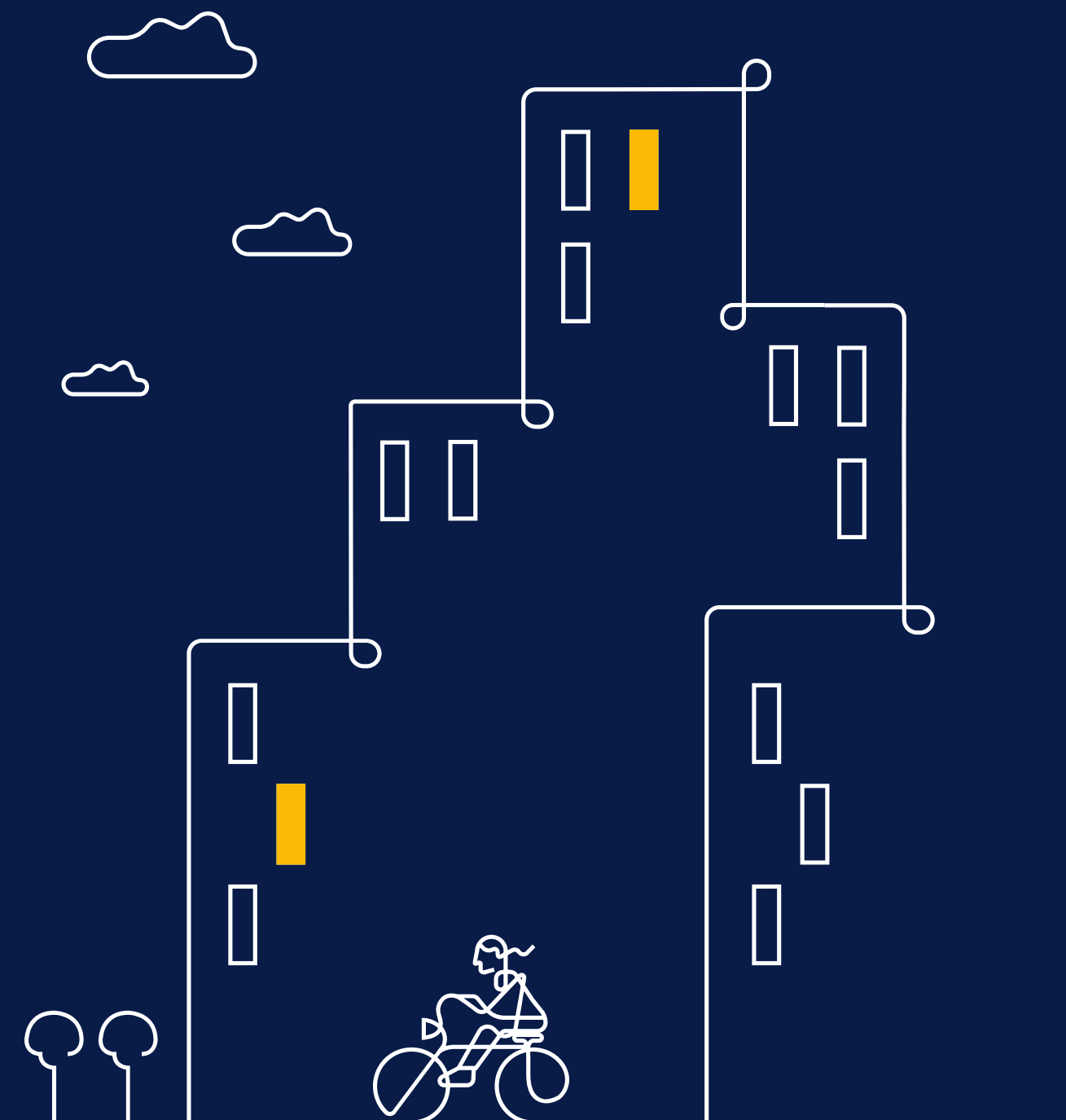




Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Solbacka By

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2015-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plommonet 8	2016	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, Norrtälje Plommonet GA:1, som omfattar en asfalterad utfartsväg samt underhåll av denna.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 740 kvm. Byggnadernas totalyta är 2740 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikaela Malmgren	Ordförande
Annelie Gustafsson	Styrelseledamot
Karin Lannerhjelm	Styrelseledamot
Kjell-Arne Agerfalk	Styrelseledamot
Timmy Landin	Styrelseledamot
Gunn Östlund	Suppleant
Mathias Liss	Suppleant

Valberedning

Birgitta Gunnarsson
Bo Östlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Alexandra Lindqvist	Auktoriserad revisor	Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Karin Hammarberg	Revisorssuppleant	Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Vinterväghållning	DKLBC AB
Ventilationsservice	Friska Fläktar Teknik AB
Underhåll elysator	IWT Sverige AB
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elnät, elhandel, fjärrvärme & vatten	Norrtälje Energi AB
Renhållning, vatten & avlopp	Norrtälje Vatten & Avfall AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Fastighetsjour	Recover Skadeservice AB
Kabel-TV, bredband & telefoni	Tele2 Sverige AB
Parkeringsjänster	P-service

Övrig verksamhetsinformation

Norrtälje Vatten & Avfall har installerat ny vattenavläsare så kallvatten avläses digitalt varje månad.

Årligt underhåll på elysatorn är gjort.

Sopkärl har rengjorts av styrelsen.

Friska fläktar har bytt lager i motorn på FTX ventilationsaggregatet hos 1 lägenhet och bytt motorn hos 3.

Under våren har styrelsen tagit bort snöpinnar och under hösten har farthindren tagit undan och snöpinnar satts ut.

Årlig husinspektion är gjord. Då framkom att vi behöver ta bort kådlöpe och stödmåla fasad. Styrelsen kommer titta på alternativ för detta och påbörja diskussionerna kring ommålningen av hela fasaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% och avgiften för Tele 2 höjdes med 5kr/mån.

Styrelsen har gjort en budget för 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ekonomisk förvaltare - Styrelsen har sett över kostnaderna för nuvarande ekonomiska förvaltare och har jämfört flera olika aktörer och beslutat att byta förvaltare. Styrelsen kommer även att göra en del av arbetet själv. Vår målsättning är att minska kostnaderna och förenkla en del rutiner.

PreZero - Sorteringen av glas har ändrats till en för färgat och en för ofärgat, eftersom det är ett nytt krav.

DKLBC - Styrelsen har ändrat avtalet för snöplogning. Från 5 cm vid torrsnö och 3 cm blötsnö till 7 cm torrsnö och 5 cm blötsnö. Sopning av grus ska endast göras på avrop. Vi har för avsikt att själva sopa upp grus och att spara en del. Till det har en större sandlåda köpt in.

Ourliving - Styrelsen har arbetat med att sammanställa all information som skulle presenteras på Ourlivings websida och app. Leverantören uppfyllde inte våra förväntningar och styrelsen har istället beslutat att skapa en egen hemsida i samma syfte, dvs att samla viktig information och regler för föreningens medlemmar.

Övriga uppgifter

Vi har under året haft två gemensamhetsdagar då föreningen hjälps åt med underhållsarbete.

I maj kontrollerades tak och stuprör. Miljöhus och undercentral städades. Sedumtaken på miljöhusen gödslades.

Blomlådorna bars fram (planterades senare av styrelsen) och farthindren sattes upp. Det var ganska låg anslutning.

I september städades miljöhus och undercentral. Rabatter rensades. Dörrlåsen till miljöhusen oljades. Skylten vid Bohlins väg rätades och stöd stolpar sattes vid flera av äppelträden. Det var god anslutning.

Energiklassificering - Fråga ställdes på årsstämman 2024 angående vilken energiklass vår fastighet har och hur man kan ändra den.

Styrelsen har tittat på frågan och konstaterat att nivån inte påverkar försäkringar eller bolån.

Vår fastighet har energiklass D och gäller alla lägenheter samlat. Deklarationen gjordes 2020 och gäller i 10 år. Möjligheten att påverka energivärdet är svårt eftersom vi inte har möjlighet att påverka vatten och värmeförbrukningen samt enskilda medlemmars inköp av hushållsmaskiner.

Fuktskada i lägenhet - Styrelse har under året fortsatt arbetat med att överklaga både försäkringsbolagets och BoKloks beslut. Protector ändrade sitt beslut och gav föreningen full ersättning för kostnaderna kring skadan. BoKlok har inte tagit något nytt beslut i frågan.

Fördelning av markareal - Bygglovet för carportarna löpte ut i november 2024 och styrelsen kommer informera om fördelning under 2025.

Belysning - Styrelsen har konstaterat att flera av våra tidur som styr fasad & förrådsbelysningen är av märket Plejd och har kunnat kopplats ihop i samma app och styrs centralt. Detta medförde dock lite fel på tiderna för tänd och släckning med detta är åtgärdat.

Informationsmöten - Delar av styrelsen har deltagit i olika informationsmöten

Ett hos vår ekonomiska förvaltare Mediator i Uppsala.

Ett hos Norrtälje energi gällande fjärrvärmen

Ett hos Roslagens Sparbank gällande ränteläget

Styrelsen har fått medla i ärende mellan medlemmar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 086 414	2 556 618	2 110 854	2 047 872
Resultat efter fin. poster	-405 045	-668 806	-431 961	-429 540
Soliditet (%)	58,8	58,6	58,6	58,6
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 126	933	770	747
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	94,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 654	13 839	13 986	14 131
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 654	13 839	13 986	14 131
Sparande per kvm totalyta, kr	201	110	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	189	-	-
Räntekänslighet (%)	12,1	14,8	18,2	18,9

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 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

Föreningen redovisar ett negativt resultat, då årsavgifter ej tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaderna.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	57 540 000	-	-	57 540 000
Fond, yttre underhåll	499 965	18 169	92 560	610 694
Balanserat resultat	-2 995 945	-686 974	-92 560	-3 775 479
Årets resultat	-668 805	668 805	-405 045	-405 045
Eget kapital	54 375 215	0	-403 213	53 972 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 682 919
Årets resultat	-405 045
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 560
Totalt	-4 180 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	22 285
Balanseras i ny räkning	-4 158 239

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 086 414	2 556 738
Övriga rörelseintäkter	3	47 557	149 840
Summa rörelseintäkter		3 133 971	2 706 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 108 421	-998 296
Övriga externa kostnader	9	-116 424	-110 898
Personalkostnader	10	-47 751	-45 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-933 012	-933 188
Summa rörelsekostnader		-2 205 609	-2 088 127
RÖRELSERESULTAT		928 362	618 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 431	2 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 336 838	-1 289 914
Summa finansiella poster		-1 333 407	-1 287 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-405 045	-668 806
ÅRETS RESULTAT		-405 045	-668 806

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	91 333 850	92 266 862
Summa materiella anläggningstillgångar		91 333 850	92 266 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 333 850	92 266 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 906
Övriga fordringar	13	3 421	7 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 205	63 157
Summa kortfristiga fordringar		62 626	84 001
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	171 600	246 600
Summa kortfristiga placeringar		171 600	246 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		212 796	195 175
Summa kassa och bank		212 796	195 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		447 022	525 776
SUMMA TILLGÅNGAR		91 780 872	92 792 638

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 540 000	57 540 000
Fond för yttre underhåll		610 694	499 965
Summa bundet eget kapital		58 150 694	58 039 965
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 775 479	-2 995 945
Årets resultat		-405 045	-668 806
Summa ansamlad förlust		-4 180 524	-3 664 750
SUMMA EGET KAPITAL		53 970 170	54 375 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 380 021	37 412 041
Summa långfristiga skulder		25 380 021	37 412 041
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 032 020	506 000
Leverantörsskulder		83 459	188 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	315 202	310 685
Summa kortfristiga skulder		12 430 681	1 005 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 780 872	92 792 638

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	928 362	618 451
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	933 012	933 188
	1 861 374	1 551 639
Erhållen ränta	3 431	2 658
Erlagd ränta	-1 336 838	-1 292 767
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 967	261 529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 375	-36 122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 721	-32 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 621	193 246
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	75 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	75 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-506 000	-403 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-506 000	-403 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 621	-209 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	195 175	404 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	212 796	195 175

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Solbacka By har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 vatten, värme och parkeringsplats.

Medlemmarnas hushållsel ingår ej.

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	15 år - 120 år
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 940 694	2 429 418
Intäkter kabel-TV	145 600	127 200
Påminnelseavgift	120	120
Summa	3 086 414	2 556 738

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	149 840
Försäkringsersättning	47 557	0
Summa	47 557	149 840

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	59 130	99 836
Besiktningar	0	36 325
Serviceavtal	13 285	13 285
Summa	72 415	149 446

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	38 080	22 063
Försäkringsärenda	20 569	17 220
Summa	58 649	39 283

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	22 285	36 250
Summa	22 285	36 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	22 548	21 207
Uppvärmning	264 204	216 440
Vatten	375 149	281 295
Sophämtning/renhållning	88 588	59 988
Summa	750 489	578 930

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	60 343	54 857
Kabel-TV	144 240	139 530
Summa	204 583	194 387

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	13 819	12 050
Förvaltningsarvode enl avtal	61 124	60 652
Administration	41 481	38 196
Summa	116 424	110 898

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	38 964	38 201
Arbetsgivaravgifter	8 787	7 544
Summa	47 751	45 745

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 334 494	1 289 914
Dröjsmålsränta	2 105	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	239	0
Summa	1 336 838	1 289 914

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 565 880	98 565 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 565 880	98 565 880
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 299 018	-5 365 830
Årets avskrivning	-933 012	-933 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 232 030	-6 299 018
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 333 850	92 266 862
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 000 000</i>	<i>23 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	11 150 000	11 150 000
Summa	69 150 000	69 150 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 421	3 391
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 547
Summa	3 421	7 938

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	17 560	58 551
Förutbet kabel-TV	36 578	0
Förutbet försäkr premier	5 067	4 606
Summa	59 205	63 157

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Marknadsvärde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Spiltan Räntefond Sverige	207 340	171 600	246 600
Summa	207 340	171 600	246 600

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Roslagens Sparbank	2026-03-30	4,35 %	12 720 521	12 973 521
Roslagens Sparbank	2025-02-15	1,69 %	11 526 020	11 526 020
Roslagens Sparbank	2026-03-30	4,35 %	13 165 500	13 418 500
Summa			37 412 041	37 918 041
Varav kortfristig del			12 032 020	506 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 882 041 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	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	1 832	0
Uppl kostnad Värme	30 218	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 749	0
Uppl kostnad arvoden	38 964	38 201
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 787	7 544
Förutbet hyror/avgifter	217 377	72 141
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	180 699
Beräkn arvode revision	13 275	12 100
Summa	315 202	310 685

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 095 000	41 095 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	41 095 000	41 095 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

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

Norrtälje Kommun

Annelie Gustafsson
Styrelseledamot

Karin Lannerhjelm
Styrelseledamot

Kjell-Arne Agerfalk
Styrelseledamot

Mikaela Malmgren
Ordförande

Timmy Landin
Styrelseledamot

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 03:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 15:23

DOCUMENT ID:

HylZy3W26kl

ENVELOPE ID:

HkgeJnb3pJg-HylZy3W26kl

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Solbacka By, 769630-5676 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Annelie Gustafsson annelieg_sson@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 15:27 03.04.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.79.218
2. MIKAELA MARIE MALMGREN mmalmgren78@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 16:05 03.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.68
3. KJELL-ARNE AGERFALK kjell.agerfalk@telia.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 16:25 03.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.52.162
4. TIMMY JONNY ERIK LANDIN timmy.landin@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 17:47 03.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.14
5. KARIN BIRGITTA LANNERHJELM karin.lannerhjelm@telia.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 19:42 03.04.2025 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.152
6. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	04.04.2025 03:59 04.04.2025 03:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.222

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 By

Org.nr 769630-5676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Solbacka By för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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, 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 Solbacka By för räkenskapsåret 2024 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 04:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 15:23

DOCUMENT ID:

r1fkhb361g

ENVELOPE ID:

S1-1hZn61l-r1fkhb361g

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	04.04.2025 04:00 04.04.2025 03:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.222

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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