



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Färsna Hage

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21 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
Graniten 28	2013	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa via försäkringsförmedlaren Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 048 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 048 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kajsa Jonsson Hultin	Ordförande
Arne Björklund	Styrelseledamot
Hans Bleeker	Styrelseledamot
Ove Pettersson	Styrelseledamot
Viktoria Hägerfelth	Styrelseledamot
Fredrik Österlind	Suppleant

Valberedning

Katarina Jämtsved och Michael Bäck

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2016-2025 ● OVK, inoljning tryckimpregnerade ytor, vaxning av ytterdörrar, målning av spjälor trappor och loftgångar, UC byte av reglerventil och cirkulationspump, renovering byte av 3 ventilationsfläktar

Planerade underhåll

2026 ● Omarbetning och uppdatering av underhållsplanen

2026-2026 ● Ventilationskontroll OVK, filterbyten och funktion
Inoljning av balkonger och altaner, trädäck och loftgångar
Häckklippning och trädbeskrning
Städdag i området vår och höst

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Mediator AB
El	Norrtälje Energi /Skellefteå kraft
El och fjärrvärme	Norrtälje Energi
Källsortering	PreZero Recycling
Renhållning	Norrtälje kommun
Snöröjning och halkbekämpning	Janse Entreprenad AB
Spoljour avlopp	Recover
Styr och reglerutrustning	Siemens

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Färsna hage samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar lekpark och mindre grösyta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omsättning av lån har skett vid två tillfällen under 2025. Ett lån hos SBAB omsattes den 12 feb med en bindningstid på 3 år till en ränta på 2,89%. Ytterligare ett lån lades om i juli med en bindningstid på 2 år med räntan 2,61%. Ett lån ska omsättas under 2026 och därefter beräknar vi att de stora lånen alla har en ränta under 3 %.

Norrtälje Energis abonnemangsavgift har preliminärt under 2025 varit för effekten 13 kW. Elförbrukningen hade sen kvällstid i april två förbrukningstoppar samt en topp i december som främst beror på laddning av elbilar. Detta ändrade den preliminära abonnemangsavgiften från 13 till 19 kW retroaktivt för hela 2025. Kostnadsökningen debiteras på laddboxanvändarna enligt tidigare styrelsebeslut att kostnaden för effektuttag över 12 kW fördelas jämnt över de som har laddboxar, vilket också framgår enligt avtalet för att hyra en laddbox.

Under halva året 2023 och 2024 har Norrtälje Energi överdebiterat oss för förbrukad effekt sedan avtalet ingicks om ersättning för producerad solel i augusti 2023. Efter utdragna påtryckningar kompengades vi för överdebiteringen och vi begärde och fick ersättning med 25.000 kr för det merarbete som drabbat oss på grund av felaktig debitering. Som en konsekvens av Norrtälje Energis feldebitering har föreningen också överdebiterat medlemmarna som hyr laddboxar från 2024 och jan 2025, det korrigerades och återbetalades i februari.

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

Förändringar i avtal

Föreningens solceller producerade under 2025 något mer el än vad vi gör av med. Trots detta betalar vi en hög elkostnad i jämförelse med vår ersättning för levererad el. Överskottet av el säljs till Norrtälje Energi, som i sin tur drar av 4 öre per kWh från spotpriset, vilket inte fanns med i överenskommelsen från början. Styrelsen bestred fakturan med att de tar mer betalt för det vi köper och tre gånger mindre för det vi säljer. Offert från Skellefteå Kraft inhämtades som var mer fördelaktigt för föreningen än avtalet med Norrtälje Energi. Dåvarande avtal sades upp och från och med 1 december 2025 köper vi el av Skellefteå Kraft.

Övriga uppgifter

Nytt lekplatsombud valdes på årsstämman. Enligt tidigare beslut har styrelsen tagit in offert på alternativa underlag för fallytan vid samfällighetens lekplatsen. På grund av den höga kostnaden för byte av underlag och att kostnaden inte är budgeterad så valde styrelsen att inte gå vidare i frågan utan avvakta till samfälligheten eventuellt lyfter frågan för fortsatt behandling.

Samfällighetens årsstämma genomfördes 27 maj, från vår förening deltog tre personer.

De svarta BoKlok-husen genomförde en loppis under sommaren på de gemensamma gräsytona.

En motion inkom till årsstämman om intresse för en gemensam föreningslokal och/eller övernattningslägenhet. Årsstämman beslutade att styrelsen fortsatt skulle utreda om intresse fanns hos medlemmarna och vid ett positivt svar ta fram grundligare underlag för en gemensam föreningslokal/övernattningslägenhet. Intresseförfrågan gick ut till 44 st lägenheter, 27 st svarade, 2 st var positiva, resterande 25 st svarade nej på samtliga frågor. Styrelsen beslutade att inte gå vidare på grund av svalt intresse från medlemmarna.

2 städdagar har genomförts under året. På vårens städdag genomfördes tvätt av förrådsdörrar, ogrärensning av grusgångar, 8 cyklar som inte hade någon ägare och en diskmaskin skrotades. På höstens städdag genomfördes tvättning av brevlådor, höststädning på gårdarna, matkärnen tvättades, grusgångarna rensades. Ett Norrtäljekort om 200 kr delades ut vid varje städdag till deltagande lägenheter som en uppmuntran för deltagande.

Viss redigering av hemsidan har gjorts under året och antalet mailadresser har reducerats, adresserna styrelsen@farsnahage.se, ordforande@farsnahage.se och kassor@farsnahage.se kvarstår.

Andrahandsuthyrning av lägenhet 10A har under året påbörjats.

Inköp av förbrukningsinventarier till trädgårdsskötsel har skett, bland annat en batteridriven gräsklippare som har använts flitigt. Samtliga bensindrivna gräsklippare är servade under sommaren.

Underhållsreparationer: underhållsarbetet har till viss del skjutits upp under året, på grund av att behovet varit något lägre och styrelsen har avvaktat för att säkerställa att vi har en stabil ekonomi när det har gungat i omvärlden. Trasigt räcke vid hus 16 har skruvats fast. Flertal spanjoletter i fönster har bytts sedan de fastnat, det tog tid att få reservdelarna under sommaren på grund av semesterstängt, men sedan föreningen erbjudits en stege och tigersåg kunde fastsittande spanjoletter kapas och ersättas. Vi har haft problem med några fläktar i kök som låter och en som larmat rött. Leverantören Friska fläktar har varit inkopplad och genomfört åtgärder.

Incidenter: En morgon saknades varmvatten på grund av trasigt ställdon. Norrtälje Energi kom med en temporär lösning, inom några timmar så varmvattnet var tillbaka. Det tillfälliga ställdonet byttes sedan och nu har vi ett nytt.

Avseende serviceavtal för fjärrvärme har vi avtal med Siemens. Styrelsen begärde in offert på likvärdigt serviceavtal från Norrtälje Energi men med likvärdiga villkor skulle det bli dyrare så beslut togs att behålla avtalet med Siemens.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 067 883	2 879 469	2 376 897	2 306 661
Resultat efter fin. poster	64 551	57 870	-124 083	-109 249
Soliditet (%)	66	66	65	65
Taxeringsvärde	72 000 000	68 600 000	68 600 000	68 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	924	764	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98	96	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 720	8 891	9 100	9 311
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 720	8 891	9 100	9 311
Sparande / kvm totalyta, kr	260	264	208	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	12	25	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	95	85	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	132	130	99	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	236	209	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,84	10,1	12,7	13,3

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 080 000	-	-	53 080 000
Fond, yttre underhåll	351 291	53 352	-	404 643
Balanserat resultat	-715 242	4 518	-	-710 724
Årets resultat	57 870	-57 870	64 551	64 551
Eget kapital	52 773 919	0	64 551	52 838 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-710 725
Årets resultat	64 551
Totalt	-646 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	-91 440
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	37 910
Balanseras i ny räkning	-699 704

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	3 066 877	2 878 469
Övriga rörelseintäkter	3	13 505	-4 099
Summa rörelseintäkter		3 080 382	2 874 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 263 332	-1 274 952
Övriga externa kostnader	9	-127 279	-118 764
Personalkostnader	10	-72 816	-70 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 444	-707 801
Summa rörelsekostnader		-2 153 871	-2 172 363
RÖRELSERESULTAT		926 511	702 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 048	8 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-865 009	-653 105
Summa finansiella poster		-861 961	-644 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 551	57 870
ÅRETS RESULTAT		64 551	57 870

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	78 765 549	79 433 721
Maskiner och inventarier	13	432 987	455 259
Summa materiella anläggningstillgångar		79 198 536	79 888 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 198 536	79 888 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 770	19 306
Övriga fordringar	14	601 627	264 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	169 976	232 553
Summa kortfristiga fordringar		778 374	516 259
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 176	113 176
Summa kassa och bank		113 176	113 176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		891 549	629 435
SUMMA TILLGÅNGAR		80 090 085	80 518 415

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 080 000	53 080 000
Fond för yttre underhåll		404 643	351 291
Summa bundet eget kapital		53 484 643	53 431 291
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-710 724	-715 242
Årets resultat		64 551	57 870
Summa ansamlad förlust		-646 174	-657 372
SUMMA EGET KAPITAL		52 838 469	52 773 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 529 000	13 415 000
Summa långfristiga skulder		18 529 000	13 415 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 050 000	13 684 000
Leverantörsskulder		273 540	200 641
Övriga kortfristiga skulder		100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	398 976	444 855
Summa kortfristiga skulder		8 722 616	14 329 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 090 085	80 518 415

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	926 511	702 006
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	690 444	707 801
	1 616 955	1 409 807
Erhållen ränta	1 208	8 968
Erlagd ränta	-865 009	-653 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 154	765 671
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 953	-127 386
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 120	8 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	857 227	646 742
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-14 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 603
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-520 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-520 000	-640 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	337 227	-7 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	377 564	385 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	714 791	377 564

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BoKlok Färsna Hage 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:

Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 - 6,67 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	2,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %
Stomme och grund	0,50 %
Installationer	4,00 - 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

Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll samt reservering till fond för yttre underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel.

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	2 861 808	2 674 608
Hysesintäkter p-plats	22 680	33 250
Intäkter kabel-TV	143 616	143 616
El. motorvärmare	5 860	0
Fast tillägg elbilsaddning	7 831	5 250
Elintäkter fasta	-5 738	0
El förråd	4 200	4 200
Elintäkter laddstolpe moms	21 384	5 659
Intäkter solel, moms	5 235	11 886
Summa	3 066 877	2 878 469

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Påminnelseavgift	960	1 080
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Övriga intäkter	12 500	-5 176
Summa	13 505	-4 099

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 678	89 177
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 588	0
Besiktningar	-9 000	9 000
Gårdkostnader	4 983	0
Snöröjning/sandning	18 931	0
Serviceavtal	10 426	18 057
Fordon	4 795	0
Förbrukningsmaterial	2 983	0
Summa	64 384	116 234

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	31 660
Försäkringsärende	0	28 462
Dörrar och lås/porttele	1 187	0
VVS	19 618	0
Ventilation	5 331	0
Elinstallationer	738	0
Fönster	3 339	0
Summa	30 213	60 122

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	38 088
Ventilation	37 910	0
Summa	37 910	38 088

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 876	36 701
Uppvärmning	319 354	288 065
Vatten	401 759	395 515
Sophämtning/renhållning	109 697	104 365
Summa	889 686	824 646

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104 383	96 505
Kabel-TV	89 440	136 757
Bredband	47 316	0
Samfällighetsavgifter	0	2 600
Summa	241 139	235 862

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 688	0
Tele- och datakommunikation	291	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	811
Revisionsarvoden extern revisor	18 438	17 500
Fritids och trivselkostnader	10 965	0
Föreningskostnader	2 856	0
Förvaltningsarvode enl avtal	64 468	61 624
Korttidsinventarier	3 990	0
Administration	16 823	38 829
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Summa	127 279	118 764

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	14 016	13 546
Summa	72 816	70 846

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	865 009	652 809
Dröjsmålsränta	0	296
Summa	865 009	653 105

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 840 000	86 840 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 840 000	86 840 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 406 279	-6 738 438
Årets avskrivning	-668 172	-667 841
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 074 451	-7 406 279
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 765 549	79 433 721
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 500 000</i>	<i>18 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 600 000
Summa	72 000 000	68 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	577 988	563 385
Årets inköp	0	14 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	577 988	577 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-122 729	-82 769
Årets avskrivning	-22 272	-39 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-145 001	-122 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	432 987	455 259

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12	12
Transaktionskonto	358 408	264 388
Borgo räntekonto	243 208	0
Summa	601 627	264 400

Ett externt bankkonto har i årets årsredovisning omklassificerats från Kassa och bank till Kortfristiga fordringar för att bättre återspegla tillgångens karaktär.

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 314	84 776
Förutbet försäkr premier	118 674	113 588
Förutbet kabel-TV	0	10 531
Förutbet bredband	34 189	23 658
Upplupna intäkter	7 959	0
Upplupna ränteintäkter	1 840	0
Summa	169 976	232 553

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-05-11	3,81 %	7 610 000	7 690 000
SBAB	2027-07-13	2,61 %	7 050 000	7 210 000
SBAB	2028-09-14	2,86 %	5 085 000	5 205 000
SBAB	2028-01-14	2,89 %	6 114 000	6 234 000
SBAB	2027-01-19	3,55 %	720 000	760 000
Summa			26 579 000	27 099 000
Varav kortfristig del			8 050 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 979 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	322	11 042
Uppl kostn el	10 584	14 397
Uppl kostnad Värme	35 228	68 440
Uppl kostnad Sophämtning	3 835	3 680
Uppl kostnad arvoden	58 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	0
Förutbet hyror/avgifter	253 732	254 492
Övriga uppl kostn och förutb int	0	92 804
Beräkn arvode revision	18 000	0
Summa	398 976	444 855

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 860 000	33 860 000
Summa	33 860 000	33 860 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I december blev budget klar för 2026, den innehåller ett resultat med knappt överskott, men fordrade en höjning av månadsavgiften med 3 % som genomförs från februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Norrtälje

Arne Björklund
Styrelseledamot

Hans Bleeker
Styrelseledamot

Kajsa Jonsson Hultin
Ordförande

Ove Pettersson
Styrelseledamot

Viktoria Hägerfelth
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 14:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 13:14

DOCUMENT ID:

BylZsNeEsbe

ENVELOPE ID:

HybjEgVsZg-BylZsNeEsbe

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Färsna Hage, 769624-5542 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

d67b37b51d22c1b5b26ddf9c7d858c977a55632f218d41
ce9597dd75d006212a88b3ab22cdde529b0a25d8affd4d
4a30d5c5d8738b4930ad88d852e1e92cdfce

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. Hans Bleeker hans.bleeker@telia.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:07 27.03.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.166.21
2. ARNE BJÖRKLUND arnbjork@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:59 27.03.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.241.28
3. KAJSA JONSSON HULTIN kajsajh@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 17:43 28.03.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.60.136
4. VIKTORIA HÄGERFELTH viktorja.74@outlook.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 18:21 28.03.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.137.186
5. OVE PETTERSSON ove.pettersson7@outlook.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:57 27.03.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.78.109
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 14:06 31.03.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Bostadsrättsföreningen Boklok Färsna Hage, org.nr 769624-5542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklok Färsna Hage för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 revisionssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Boklok Färsna Hage för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 13:14

DOCUMENT ID:

ByfbiNIEo-x

ENVELOPE ID:

SkegoVINjZl-ByfbiNIEo-x

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Färsna Hage revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

a8d77ce812b4dd4ecb31437caf7be1a4e208f02563a37b
6700e88ca0f121f180a81dd8c73affcea7d6a1acf113204
19c32fca7f44d238274c5b03ec2ad7db7e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	31.03.2026 14:03	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	31.03.2026 14:00	Low	IP: 81.230.112.101

* 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