Årsredovisning 2025

Brf Borgen

717600-2538



Välkommen till årsredovisningen för Brf Borgen

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-09-06 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Borgen	1934	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 997 kvm.

Styrelsens sammansättning

Paula Örnsjö	Ordförande
Björn Löfqvist	Styrelseledamot
Gunilla Lidegård	Styrelseledamot
Helny Karlsson	Styrelseledamot
Karl Jonas Palm	Styrelseledamot
Nils Sture Jonsson	Styrelseledamot

Valberedning

Ingrid Helander
Kristina Stjernlöv

Firmateckning

Firma tecknas av Paula Örnsjö och Björn Löfqvist (t o m 2025-06-12) Sture Jonsson (fr o m 2025-06-13) var för sig samt av styrelsen i sin helhet

Revisorer

Sverre Linton	Revisor
William Ekendal	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2020 Grundförstärkning

Planerade underhåll

2025-2026 Renovering av fasad och fönster

Avtal med leverantörer

Byggnadskontroll	Bjerking
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	PD Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 1 oktober med 5 procent. Styrelsen fattade beslut om att från 1 januari 2026 höja avgifterna med 12 procent för finansiering av den fasad-och fönsterrenovering som genomförs under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 844 985	1 733 604	1 513 400	1 441 526
Resultat efter fin. poster	142 341	72 423	-185 251	30 428
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	490 799	420 543	337 800	204 000
Taxeringsvärde	43 000 000	44 600 000	44 600 000	44 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	845	737	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	97,3	96,6	95,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 287	5 339	5 395	5 446
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 287	5 339	5 395	5 446
Sparande / kvm totalyta, kr	160	134	-2	81
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	21	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	201	194	168	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	59	45	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	293	275	234	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,56	1,41	1,24
Räntekänslighet (%)	5,89	6,32	7,32	7,76

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	135 505	-	-	135 505
Fond, yttre underhåll	420 543	-	70 256	490 799
Balanserat resultat	-7 054 033	72 423	-70 256	-7 051 867
Årets resultat	72 423	-72 423	142 341	142 341
Eget kapital	**-6 425 563**	**0**	**142 341**	**-6 283 222**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 051 867
Årets resultat	142 341
Totalt	**-6 909 526**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	133 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 021
Balanseras i ny räkning	-6 994 305
	-6 909 526

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	1 844 985	1 733 604
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-1
Summa rörelseintäkter		**1 844 983**	**1 733 603**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 182 936	-1 110 847
Övriga externa kostnader	9	-87 648	-85 327
Personalkostnader	10	-76 778	-76 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 235	-130 716
Summa rörelsekostnader		**-1 475 597**	**-1 403 392**
RÖRELSERESULTAT		**369 386**	**330 211**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 173	17 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234 218	-274 868
Summa finansiella poster		**-227 045**	**-257 788**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**142 341**	**72 423**
ÅRETS RESULTAT		**142 341**	**72 423**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 162 285	3 285 489
Maskiner och inventarier	13	0	5 031
Pågående projekt		2 525	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 164 810**	**3 290 520**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 164 810**	**3 290 520**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 126	0
Övriga fordringar	14	1 067	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 745	73 360
Summa kortfristiga fordringar		**108 938**	**74 401**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 411 943	1 240 364
Summa kassa och bank		**1 411 943**	**1 240 364**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 520 881**	**1 314 765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 685 691**	**4 605 285**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 505	135 505
Fond för yttre underhåll		490 799	420 543
Summa bundet eget kapital		**626 304**	**556 048**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 051 867	-7 054 033
Årets resultat		142 341	72 423
Summa ansamlad förlust		**-6 909 526**	**-6 981 611**
SUMMA EGET KAPITAL		**-6 283 222**	**-6 425 563**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 263 750	3 298 750
Summa långfristiga skulder		**3 263 750**	**3 298 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	7 294 750	7 363 000
Leverantörsskulder		40 358	63 580
Skatteskulder		5 968	3 054
Övriga kortfristiga skulder		0	3 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	364 087	298 569
Summa kortfristiga skulder		**7 705 163**	**7 732 098**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 685 691**	**4 605 285**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**369 386**	**330 211**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	128 235	130 716
	497 621	**460 927**
Erhållen ränta	7 173	17 081
Erlagd ränta	-206 944	-290 416
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**297 850**	**187 591**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 537	42 161
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 042	-12 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**277 354**	**216 770**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 525	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 525**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-103 250	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-103 250**	**-112 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**171 579**	**104 770**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 240 364**	**1 135 594**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 411 943**	**1 240 364**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borgen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,92 %
Yttertak	1,84 %
Balkonger	2,30 %
Stamledningar VA	2,30 %
Stamledningar Värme	0,92 %
Styr & övervakning	3,06 %
El	2,30 %
Hissar	4,59 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 761 960	1 657 336
Övriga årsavgifter	29 760	29 760
Hyresintäkter, p-platser	49 200	44 400
Övriga intäkter	2 105	196
Andrahandsuthyrning	1 960	1 912
Summa	**1 844 985**	**1 733 604**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	**-2**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	355	2 120
Fastskötsel/teknisk förv arvode	83 352	79 524
Städning	57 012	54 384
Besiktning och service	3 188	8 725
Hiss serviceavtal	10 510	12 475
Trädgårdsarbete	8 019	9 087
Snöskottning	0	5 520
Summa	**162 436**	**171 835**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 522	4 860
Bostäder	0	4 593
Bostäder VVS	1 856	0
Tvättstuga	9 385	1 494
Soprum/miljöanläggning	0	4 169
Dörrar och lås/porttele	4 343	21 235
VA	0	13 038
Värme	729	2 344
El	13 079	12 030
Hissar	4 573	8 551
Fönster	0	1 063
Försäkringsärende/vattenskada	109 696	3 975
Summa	**150 183**	**77 352**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	34 375
Fasader	49 021	29 169
Summa	**49 021**	**63 544**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	48 186	43 695
Uppvärmning	402 176	387 804
Vatten	134 325	117 362
Sophämtning	57 941	79 031
Summa	**642 628**	**627 892**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 366	31 858
Bredband/Kabeltv	89 859	87 836
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Summa	**178 669**	**170 224**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 210	1 888
Resekostnader	217	0
Övriga förvaltningskostnader	12 573	10 658
Datakommunikation	879	276
Postbefordran	60	40
Styr.möte/stämma/städdag	9 302	11 694
Ekonomisk förvaltning	51 488	49 636
Ritnings/kopierings kostn	881	2 009
Serv.avg branschorg.	5 120	5 120
Bankkostnader	3 918	4 006
Summa	**87 648**	**85 327**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 250	66 000
Sociala avgifter	10 528	10 503
Summa	**76 778**	**76 503**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234 218	274 849
Övriga räntekostnader	0	19
Summa	**234 218**	**274 868**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 841 425	6 841 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 841 425**	**6 841 425**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 555 936	-3 432 732
Årets avskrivning	-123 204	-123 204
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 679 140**	**-3 555 936**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**3 162 285**	**3 285 489**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 792*	*36 792*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	23 800 000
Summa	**43 000 000**	**44 600 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 083	323 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**323 083**	**323 083**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-318 052	-310 540
Årets avskrivning	-5 031	-7 512
Utgående ackumulerad avskrivning	**-323 083**	**-318 052**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**5 031**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 067	1 041
Summa	**1 067**	**1 041**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 079	33 655
Försäkringspremier	27 085	26 339
Bredband	0	494
Förvaltning	14 581	12 872
Summa	**73 745**	**73 360**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,72 %	3 961 000	4 003 000
Swedbank	2026-01-28	2,56 %	3 298 750	3 325 000
Swedbank	2028-02-25	1,37 %	3 298 750	3 333 750
Summa			**10 558 500**	**10 661 750**
Varav kortfristig del			7 294 750	7 363 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 998 500 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
El	4 278	4 477
Uppvärmning	52 104	52 417
Utgiftsräntor	53 528	26 254
Uppkost vatten	820	0
Förutbetalda avgifter/hyror	253 357	215 421
Summa	**364 087**	**298 569**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 203 000	11 203 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

_____, _____ – ____ – ____
Ort och datum

Paula Örnsjö
Ordförande

Gunilla Lidegård
Styrelseledamot

Helny Karlsson
Styrelseledamot

Karl Jonas Palm
Styrelseledamot

Nils Sture Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Sverre Linton
Revisor

William Ekendal
Revisor