

Årsredovisning 2025

Brf Börjegårdarna

717600-2504



 rJexM-nzhbl-r1gGbhGn-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Börjegårdarna

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. 18

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 kommer 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 kommun.

Registreringsdatum

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Luthagen 70:1 bebyggdes 1936.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 92 lägenheter med en total bostadsyta på 7 733 kvm.

I huset finns bastu, gästrum och samlingsal för lägenhetsinnehavarnas disposition.

Lägenhetsfördelning:

2 st. - 1 rum och kokskåp

11 st. - 1 rum och kök

26 st. - 2 rum och kök

15 st. - 3 rum och kök

19 st. - 4 rum och kök

12 st. - 5 rum och kök

6 st. - 6 rum och kök

1 st. - 7 rum och kök

Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Styrelsens sammansättning

Kalle Johan Spångberg	Ordförande
Caroline Taube	Styrelseledamot
Cecilia Helene Johansson	Styrelseledamot
Klas de Vos	Styrelseledamot
Nils Henrik Gaddefors	Styrelseledamot
Nils Magnus Stig Hartwig	Styrelseledamot
Niklas Eidhagen	Suppleant
Stefan Jouvelou	Suppleant

Valberedning

Esfir Löfman
Ingalill Jovelou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB
Tomas Persson	Internrevisor	
Lennart Fällström	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993** ● Stamrenovering
- 1994** ● Takomläggning och ventilationsanläggning installerades
- 1998** ● Balkongfrontsbyten
- 2004-2005** ● Fasadrenovering
- 2012** ● Renovering av ventilationen
- 2013** ● Renovering av tvättstugor och torkrum
- 2014** ● Ommålning av trapphus samt fönsterrenovering
- 2015** ● Fönsterrenovering, renovering källargolv och en ny torktumlare
- 2016** ● Fönsterrenovering
- 2017** ● Fönsterrenovering
- 2018** ● Balkongrenovering
- 2019** ● Installation av gemensam elmätning
Utbyte av undercentral
- 2019-2020** ● Radonmätning
Nya hissar och hissmotorer
- 2021** ● Fönsterrenovering, utbyggnad soprum
- 2022** ● Byte armaturer till rörelsestyrda i källaren, stamspolning
- 2023** ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar (även köksdörrar) till säkerhetsdörrar
- 2024** ● Slutförande av solcellsinstallation, renovering av gårdsgrind
- 2025** ● Fönstermålning mot innergården från Odensgatan 17

Planerade underhåll

- 2026** ● Fönstermålning

Avtal med leverantörer

Bredband/TV

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Fastighetsförvaltning inkl städning

Fönstermålning

IMD (Individuell mätning och debitering)

Leverantör av el och elnät, tillika köpare av överskott från solpaneler

Nyckelhantering

Tele2

Simpleko AB

Acja Fastighetsförvaltning

Anders Produktion

Infometric

Vattenfall

Certego

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En utrustning för att höja effektiviteten och minska slitage på värmeanläggningen installerades i värmecentralen, en sk Protector. En vattenskada uppstod i Börjegatan 3a i samband med en renovering av en lägenhet, och en annan lägenhet på Odensgatan 17 fick problem med avloppslukt och fuktskador.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 817 683	5 511 956	5 303 652	5 019 839
Resultat efter fin. poster	414 671	-398 154	626 261	637 230
Soliditet (%)	26	24	23	25
Yttre fond	2 153 776	2 271 927	1 971 927	1 960 627
Taxeringsvärde	163 000 000	170 000 000	170 000 000	170 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	707	676	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	98,9	98,3	99,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 467	2 617	2 884	2 409
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 460	2 610	2 877	2 403
Sparande / kvm totalyta, kr	207	132	192	222
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	40	37	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	153	131	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	41	32	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	234	200	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	2,79	1,87	1,00
Räntekänslighet (%)	3,30	3,70	4,27	3,73

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 el (totalt 296 597 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	543 703	-	-	543 703
Upplåtelseavgifter	1 304 672	-	-	1 304 672
Fond, yttre underhåll	2 271 927	-	-118 151	2 153 776
Balanserat resultat	3 207 400	-398 154	118 151	2 927 397
Årets resultat	-398 154	398 154	410 437	410 437
Eget kapital	6 929 548	0	410 437	7 339 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 927 397
Årets resultat	410 437
Totalt	3 337 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-180 000
Balanseras i ny räkning	3 217 833
	3 337 833

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	5 817 683	5 511 956
Summa rörelseintäkter		5 817 683	5 511 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 496 819	-3 987 676
Övriga externa kostnader	8	-251 287	-229 392
Personalkostnader	9	-116 557	-86 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 444	-997 516
Summa rörelsekostnader		-4 873 107	-5 301 035
RÖRELSERESULTAT		944 577	210 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105	1 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-530 011	-610 224
Summa finansiella poster		-529 906	-609 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		414 671	-398 154
Skatt		-4 234	0
ÅRETS RESULTAT		410 437	-398 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	24 466 754	25 400 630
Maskiner och inventarier	12	1 257 917	1 332 485
Summa materiella anläggningstillgångar		25 724 671	26 733 115
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 724 671	26 733 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		123 488	83 361
Övriga fordringar	14	7 155	42 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	192 287	200 153
Summa kortfristiga fordringar		322 930	325 948
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 145 594	1 924 450
Summa kassa och bank		2 145 594	1 924 450
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 468 524	2 250 398
SUMMA TILLGÅNGAR		28 193 194	28 983 512

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 848 375	1 848 375
Fond för yttre underhåll		2 153 776	2 271 927
Summa bundet eget kapital		4 002 151	4 120 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 927 397	3 207 400
Årets resultat		410 437	-398 154
Summa fritt eget kapital		3 337 833	2 809 246
SUMMA EGET KAPITAL		7 339 984	6 929 548
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 038 500	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		5 050	5 050
Summa långfristiga skulder		10 043 550	5 005 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 986 000	15 185 500
Leverantörsskulder		365 347	487 760
Skatteskulder		15 442	14 310
Övriga kortfristiga skulder		0	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 442 871	1 358 273
Summa kortfristiga skulder		10 809 660	17 048 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 193 194	28 983 512

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	944 577	210 921
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 008 444	997 516
	1 953 021	1 208 437
Erhållen ränta	105	1 149
Erlagd ränta	-536 454	-604 860
Betald inkomstskatt	-4 234	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 412 438	604 726
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 018	240 611
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 311	-32 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 382 144	813 206
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-242 494
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-242 494
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-1 161 000	-3 061 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 161 000	-2 061 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 144	-1 490 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 924 450	3 414 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 145 594	1 924 450

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Börjegårdarna 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85-10%
Inventarier	10 %
Installationer	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 468 929	5 208 672
Övriga intäkter	52 157	65 711
El	296 597	237 573
Summa	5 817 683	5 511 956

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	304 056	189 444
Städning	0	149 208
Städning utöver avtal	0	11 701
Besiktning och service	83 393	165 801
Trädgårdsarbete	32 822	31 643
Summa	420 271	547 797

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	408 018	527 038
Summa	408 018	527 038

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	180 000	0
Planerat underhåll tak	0	418 151
Summa	180 000	418 151

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	285 471	309 901
Uppvärmning	1 270 249	1 182 795
Vatten	344 394	314 923
Sophämtning	106 948	221 330
Summa	2 007 062	2 028 949

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	146 589	147 713
Kabel-TV	176 272	168 068
Fastighetsskatt	158 608	149 960
Summa	481 469	465 741

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 619	2 255
Övriga förvaltningskostnader	7 595	16 716
Revisionsarvoden	26 875	30 250
Trivselåtgärder	69 500	58 469
Ekonomisk förvaltning	97 808	94 592
Övriga externa tjänster	18 072	17 941
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 818	9 170
Summa	251 287	229 392

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	22 400	7 600
Lön övrigt	3 000	0
Löner/arvoden vicevärd	61 800	60 000
Sociala avgifter	29 357	18 851
Summa	116 557	86 451

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	527 777	592 343
Övriga räntekostnader	2 234	17 881
Summa	530 011	610 224

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 939 823	48 939 823
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 939 823	48 939 823
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 539 193	-22 605 317
Årets avskrivning	-933 876	-933 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 473 069	-23 539 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 466 754	25 400 630
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>255 000</i>	<i>255 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	90 000 000
Summa	163 000 000	170 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 401 375	90 044
Årets inköp	0	1 311 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 401 375	1 401 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-68 890	-5 250
Årets avskrivning	-74 568	-63 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-143 458	-68 890
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 257 917	1 332 485

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 068 838
Årets investeringar	0	242 493
Omfört till installationer	0	-1 311 331
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 155	21 449
Skattefordringar	0	18 299
Övriga fordringar	0	2 686
Summa	7 155	42 434

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 702	12 867
Försäkringspremier	149 803	146 589
Kabel-TV	40 782	40 697
Summa	192 287	200 153

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB				6 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,03 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2028-04-30	2,86 %	2 749 500	3 360 500
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,14 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2027-07-30	2,65 %	900 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-10	2,55 %	3 375 000	3 825 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,81 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,58 %	4 000 000	
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,74 %	2 000 000	
Summa			19 024 500	20 185 500
Varav kortfristig del			8 986 000	15 185 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 719 500 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 336	171 152
El	43 858	47 135
Kabel-TV	374	311
Utgiftsräntor	44 904	51 347
Löner	5 150	7 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 560	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 151 689	1 053 728
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
Summa	1 442 871	1 358 273

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 777 000	24 777 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärder i samband med vattenskadorna är inte avslutade vilket innebär att självrisk samt andra kostnader för föreningen inte är fastställda. Avgiften höjdes med 5% från och med januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

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

Kalle Johan Spångberg
Ordförande

Caroline Taube
Styrelseledamot

Cecilia Helene Johansson
Styrelseledamot

Klas de Vos
Styrelseledamot

Nils Henrik Gaddefors
Styrelseledamot

Nils Magnus Stig Hartwig
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor

Tomas Persson
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 15:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2026 18:29

DOCUMENT ID:

r1gGbhGn-x

ENVELOPE ID:

rJexM-nzhbl-r1gGbhGn-x

DOCUMENT NAME:

Brf Börjegårdarna, 717600-2504 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

19db6ed910d7dcfe225d7689f5becedca082c5acbcbe519287c46d8997600a8404d181632aa0feda251aa7d2828e632963ad332663762b06d7e5d9ed480a9023

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. NILS MAGNUS STIG HAR TWIG mange@cityeltele.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:11 07.04.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.119.23
2. Nils Henrik Gaddefors hgaddefors@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:15 07.04.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.118.81
3. Cecilia Helene Johansson helene.uppsala@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:26 07.04.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.3
4. CAROLINE TAUBE lilliecarolinetaube@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 22:05 07.04.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.112.226
5. Kalle Johan Spångberg uppiskalle@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:02 08.04.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.43
6. KLAS DE VOS klasdevos@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:10 09.04.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.56.38
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:07 10.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253
8. Tomas Lennart Persson t.l.persson@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 15:51 19.04.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.141.94

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Börjegårdarna, org.nr. 717600-2504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Börjegårdarna för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Börjegårdarna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Persson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 10:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2026 18:29

DOCUMENT ID:

H1WzbhMnZe

ENVELOPE ID:

r1lfz3f3bl-H1WzbhMnZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Börjegårdarna.pdf

2 pages

SHA-512:

e9046c763a134eb82c279e8bb709f08852592bd7dca5d
a718a0b793c5261333a2753bc62082393443a807d626b
22afb5d4ed348c3ffd3eabf220f7b9b5451c8b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	10.04.2026 09:27	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	10.04.2026 09:27	Low	IP: 90.142.55.253
2. Tomas Lennart Persson	Signed	20.04.2026 10:32	eID	Swedish BankID
t.l.persson@hotmail.com	Authenticated	19.04.2026 01:28	Low	IP: 81.229.234.30

* 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



PAES
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