

Årsredovisning 2025

Brf Borren 38

769603-4755



Välkommen till årsredovisningen för Brf Borren 38

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Stadgar registrerades senast 2025-06-25 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
Borren 38 Stockholm	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1252 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 252 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Wilson	Ordförande
Einar Tysén Wester	Styrelseledamot
Lena Moore	Styrelseledamot
Maud Kjellholm	Styrelseledamot
Oscar Bolyos	Styrelsesuppleant

Valberedning

Oscar Bolyos

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Camilla Lindstaf	Revisor
Carina Toresson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-03. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1990	●	Stambyte kök
1991	●	Fasad och fönster södersidan
1995	●	Stambyte bad
1996	●	Hissmaskineri och automatik
2003	●	Stamspolning
2005	●	Fasad, fönster, balkonger norra sidan Nytt plåttak Fönster och balkongdörrar trapphuset
2006	●	Trapphuset Nya elstigarledningar och elcentraler
2007	●	Nytt expansionskärl Ny fjärrvärmeanläggning Ventilationsrengöring
2008	●	Stamspolning bad
2009	●	Stamspolning kök
2010	●	Ventilationsrengöring OVK Energideklaration
2011	●	Ny varmvattencirkulationsledning
2012	●	Fönster södersidan Gården
2013	●	Ventilationsrengöring
2014	●	Stamspolning

- 2015** ● Marmortrappan trapphuset renoverades
Godkänd radonmätning
- 2016** ● OVK
Ventilationsrengöring
Källaren renoverades, målades, nya förrådsburar, takbelysning
- 2017** ● Ny dataundercentral (DUC) fjärrvärmeanläggningen
- 2018** ● Sex balkong/altandörrar underhållsmålades
Alla lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar
- 2019** ● Ventilationsrengöring
Stamspolning
Taksäkerhetsåtgärder
- 2020** ● Energideklaration
- 2021** ● Avloppsrör på gården gemensamma för Borren 37, 38 och 39 rörinfodrades (relining)
- 2022** ● Avloppsrören i källaren byttes/rörinfodrades; rören på gården rörinfodrades (relining)
OVK
Ny drivmodul till hissen
Ventilationsrengöring
Brandskyddsinspektion
- 2023** ● Takets norra del tvättades
En balkongdörr underhållsmålades
Nytt vattenrör från gatan till Borren 37, 38 och 39
- 2024** ● Stamspolning
- 2025** ● Nya värmekablar i stuprören
Två balkongdörrar renoverades
Plåttaket bättringsmålades
Ny manometer i fjärrvärmeanläggningen

Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Entrématta trapphus BV	Stockholms enrémattor
Service fjärrvärmeanläggning	Fastighetsägarna Stockholm
Service hissen	Kone
Trapphusstädning	Ren Standard i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 6 % från och med 2025-11-01.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 046 198	1 017 128	964 300	918 782
Resultat efter fin. poster	-250 125	-98 868	-204 038	-396 346
Soliditet (%)	48	49	49	50
Yttre fond	1 124 866	965 866	806 866	985 920
Taxeringsvärde	53 400 000	53 000 000	53 000 000	53 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	785	751	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	96,2	97,6	97,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 188	7 248	7 248	7 253
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 188	7 248	7 248	7 253
Sparande / kvm totalyta, kr	151	103	83	-156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	26	29	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	185	178	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	36	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	248	236	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	3,19	3,00	1,73
Räntekänslighet (%)	9,07	9,24	9,65	10,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

BRF Borren 38 har under räkenskapsåret 2025 haft ett negativt rörelseresultat om -56.000 kronor, att jämföra med räkenskapsåret 2024 då rörelseresultatet var positivt 188.000 kronor. Den främsta orsaken till det negativa rörelseresultatet är ett par större extraordinära utgifter. Främst kostnader för nya värmekablar i hängrännor och stuprör till en kostnad av ca 145 tkr, ommålning och renovering av två stycken balkongdörrar ca 71 tkr samt självrisk avseende översvämning på plan 6 ca 29 tkr. För att minska risken för att föreningens resultat skall bli negativt 2026 höjdes föreningens avgifter med 6 procent i slutet av 2025. Samtidigt minskade räntekostnaderna under 2025 med cirka 80 tkr jämfört med 2024 vilket även det bidrar till att minska risken för ett negativt rörelseresultat 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 297 775	-	-	11 297 775
Upplåtelseavgifter	7 370	-	-	7 370
Fond, yttre underhåll	965 866	-	159 000	1 124 866
Balkongfond	132 756	-	-	132 756
Balanserat resultat	-3 383 164	-98 868	-159 000	-3 641 032
Årets resultat	-98 868	98 868	-250 125	-250 125
Eget kapital	8 921 735	0	-250 125	8 671 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 641 032
Årets resultat	-250 125
Totalt	-3 891 157
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	

Reservering fond för yttre underhåll	160 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-232 065
Reservering balkongfond	13 800
Balanseras i ny räkning	-3 833 092
	-3 891 157

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	1 046 198	1 017 128
Övriga rörelseintäkter	3	10 740	4 160
Summa rörelseintäkter		1 056 938	1 021 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-791 363	-529 019
Övriga externa kostnader	9	-82 519	-79 532
Personalkostnader	10	-24 161	-23 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 000	-201 000
Summa rörelsekostnader		-1 099 042	-833 501
RÖRELSERESULTAT		-42 104	187 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 805	2 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-209 826	-289 281
Summa finansiella poster		-208 021	-286 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-250 125	-98 868
ÅRETS RESULTAT		-250 125	-98 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	17 482 960	17 683 960
Summa materiella anläggningstillgångar		17 482 960	17 683 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 482 960	17 683 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 250	23 457
Övriga fordringar	13	361 705	467 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 435	37 998
Summa kortfristiga fordringar		431 390	528 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		431 390	528 793
SUMMA TILLGÅNGAR		17 914 350	18 212 753

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 305 145	11 305 145
Fond för yttre underhåll		1 124 866	965 866
Summa bundet eget kapital		12 430 011	12 271 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 508 276	-3 250 408
Årets resultat		-250 125	-98 868
Summa fritt eget kapital		-3 758 402	-3 349 276
SUMMA EGET KAPITAL		8 671 609	8 921 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 150 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		3 150 000	2 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 849 853	6 674 853
Leverantörsskulder		58 485	31 636
Skatteskulder		2 802	4 517
Övriga kortfristiga skulder		10 749	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 852	180 012
Summa kortfristiga skulder		6 092 741	6 891 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 914 350	18 212 753

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 104	187 787
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	201 000	201 000
	158 896	388 787
Erhållen ränta	1 805	2 625
Erlagd ränta	-222 456	-288 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61 755	103 271
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 097	-27 032
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 353	-5 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 499	70 819
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	13 800
Amortering av lån	-75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	13 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-103 499	84 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	453 840	369 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	350 340	453 840

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borren 38 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 3,33 %

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	978 324	968 640
Balkongfond	13 800	0
Hysesintäkter, p-platser	48 000	46 000
Övriga intäkter	6 074	2 488
Summa	1 046 198	1 017 128

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Övriga intäkter	0	917
Försäkringsersättning	7 674	2 784
Övriga rörelseintäkter	3 069	461
Summa	10 740	4 160

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	415	285
Städning	18 696	18 216
Besiktning och service	33 591	21 500
Summa	52 702	40 001

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 982	0
Bostäder VVS	7 674	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 715
VA	28 584	34 020
El	3 892	2 714
Hissar	4 059	8 353
Summa	57 191	51 802

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	6 505	21 563
Ventilation	3 168	0
Tak	157 144	4 825
Fönster	71 753	0
Summa	238 570	26 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	21 743	33 065
Uppvärmning	243 869	232 103
Vatten	46 923	45 026
Sophämtning	24 856	29 236
Summa	337 391	339 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 589	26 160
Självrisker	29 400	0
Kabel-TV	7 868	7 748
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	105 509	71 398

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 048	2 875
Övriga förvaltningskostnader	22 346	17 532
Revisionsarvoden	19 125	19 125
Ekonomisk förvaltning	40 000	40 000
Summa	82 519	79 532

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 161	3 950
Summa	24 161	23 950

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	209 806	289 261
Övriga räntekostnader	20	20
Summa	209 826	289 281

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 230 837	21 230 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 230 837	21 230 837
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 546 877	-3 345 877
Årets avskrivning	-201 000	-201 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 747 877	-3 546 877
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 482 960	17 683 960
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 928 328</i>	<i>6 928 328</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	37 000 000
Summa	53 400 000	53 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 365	12 564
Skattefordringar	0	934
Nabo Klientmedelskonto	217 511	222 700
Borgo	132 829	231 140
Summa	361 705	467 338

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 452	7 162
Försäkringspremier	19 444	18 869
Kabel-TV	1 984	1 967
Förvaltning	11 555	10 000
Summa	40 435	37 998

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	3,04 %	581 877	656 877
Stadshypotek	2026-03-01	3,04 %	1 485 028	1 485 028
Stadshypotek	2026-04-15	2,57 %	1 932 948	1 932 948
Swedbank	2026-02-25	0,99 %	1 050 000	1 050 000
Swedbank	2031-02-25	1,54 %	1 050 000	1 050 000
Swedbank	2026-02-25	0,99 %	300 000	300 000
Swedbank	2029-10-25	2,89 %	1 050 000	1 050 000
Swedbank	2026-01-28	2,44 %	500 000	500 000
Swedbank	2028-10-25	2,65 %	1 050 000	1 050 000
Summa			8 999 853	9 074 853
Varav kortfristig del			5 849 853	6 674 853

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 999 853 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 214	5 311
El	1 032	4 134
Uppvärmning	32 227	32 081
Utgiftsräntor	29 709	42 339
Vatten	12 108	11 427
Förutbetalda avgifter/hyror	89 562	84 720
Summa	170 852	180 012

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 766 000	9 766 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Stockholm

Anders Wilson
Ordförande

Einar Tysén Wester
Styrelseledamot

Lena Moore
Styrelseledamot

Maud Kjellholm
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 09:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 13:51

DOCUMENT ID:

ryMW00fsdWI

ENVELOPE ID:

Hy7eRRzidZx-ryMW00fsdWI

DOCUMENT NAME:

Brf Borren 38, 769603-4755 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

ab3c3a20d1238682fd20b621f78c4a7d005bd5e5068c9c

12ccd3de11809b02551e989d7341f9421a886a7477426

4759ba18dcba52c75d0a807aa6ec9d9c1dcd4

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. Erik Anders Wilson anders.wilson@outlook.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 10:20 26.02.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.39.40
2. LENA MARGARETA MOORE lenamoore1z2@outlook.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 20:25 26.02.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 37.3.2.209
3. EINAR TYSÉN WESTER einar.tysen.wester@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 20:58 26.02.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.17
4. MAUD BIRGITTA KJELLHOLM maud_k@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 08:42 27.02.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 223.204.242.30
5. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio.n.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 09:09 27.02.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.126.20

* 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 Borren 38, org.nr 769603-4755.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borren 38 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Borren 38 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 09:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 13:51

DOCUMENT ID:

BJ-ACMSO-g

ENVELOPE ID:

rkEx0AGjd-e-BJ-ACMSO-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Borren 38 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2338b7d32615c67fe837c875df95d505531f940625800d
c700be4b2271fd4db1afebae39fc79f91825b5473335137
d201f913a1a04ed512c48bf7ddd03caca88

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	27.02.2026 09:09	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	27.02.2026 09:09	Low	IP: 2.70.126.20

* 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