



Välkommen till årsredovisningen för Brf Borgen 74

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
Upplysning vid förlust	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 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 1985-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 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
Bikupan 17	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 372 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 372 kvm.

Byggnadsår: 1924

Uppförd av: Byggnadsfirman Olsson/Skarne

Tomtareal: 506 kvm.

Fastighetens 21 lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp	Yta (kvm)	Antal
1 rok	24	4
1 rok	36	1
1 rok	38	1
2 rok	52	3
2 rok	65	1
2 rok	72	4
3 rok	90	1
3 rok	96	1
3 rok	98	4
4 rok	118	1

Till varje lägenhet hör förråd i källaren. Gemensam tvättstuga och cykelrum finns i källaren.

Vinden inreddes med två lägenheter år 2005.

Styrelsens sammansättning

Mats Jägerlov	Ordförande
Axel Persson	Styrelseledamot
Lisa Helena Järleskog Mååg	Styrelseledamot
Sten Gustav Johansson Hultman	Styrelseledamot
Anna Elisabet Ståhl	Suppleant

Valberedning

Tillsättning av styrelse sker vid föreningsstämma

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöten

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Vid en större renovering byttes vertikala stammar och man övergick till fjärrvärme. Fönstren målades och försågs med pålimmat tredje glas mot gatan för ljudisolering. Elinstallationer byttes. Ventilationen gjordes om till mekanisk frånluft.
- 2005** ● Taket renoverades och trapphuset renoverades
Vinden inreddes med två lägenheter
- 2008** ● Säkerhetsdörrar och lås installerades
- 2009** ● Hissen moderniserades och horisontella stammar byttes
- 2011** ● Ljudstyrd belysning i trapphuset och automatisk döröppnare installerades för porten
- 2015** ● Vådringsbalkongerna renoverades
- 2016** ● Renovering av fönster och spolning av samtliga stammar
- 2017** ● Utbyte av fjärrvärmecentral, åtgärdat putsskador vi fönster, utbyte av dörr i hisskorg och installation av fiber i samtliga lägenheter via IP Only
- 2018** ● Byte av torktumlare och reparation av skador i trapphus
- 2019** ● Byte av tvättmaskin, byte till Led lysrör i källaren, montering av fläktar på taket för 2st kökskanaler och spolning av stammar
- 2020** ● Renovering av fönster i vindsvåningarna och reparation av hiss, byte av släpskor och justering av hissdörrar
- 2021** ● Renovering av port och byte av dörr till gården och utfört Energideklaration
- 2022** ● Byte av hissmotor och bärlinor, åtgärdat ventilation för att få en godkänd OVK och byte av dörrautomatik och kodlås till porten och spolning av samtliga stammar
- 2023** ● Utbyte av styrenhet till hiss, utbyte av avstängningsventil för inkommande vatten och tvättställsblandare och vattenutkastare på gården
- 2024** ● Byte av lucka till soprum från gatan
- 2025** ● Spolning av samtliga stammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av fönster och balkongdörrar
Förbättra ventilation i tvättstuga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare

Grundutbud TV

Gruppabonnemang för Internet 250/100, kostnad 194 kr / lägenhet och månad

Jouravtal

Övervakning av undercentral till fjärrvärmen

Serviceavtal för Hiss

Serviceavtal för tvättstuga

Städavtal för trapphus

Mediator Fastighetskonsult

Tele 2

Bredband 2

Securitas Jourmontör AB

Stockholm Exergi

Motum

Electrolux

Städse AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningsfrågor

Styrelsen sammanträder första onsdagen i månaden (utom under sommaren) för den löpande förvaltningen. Årsstämma är i maj/juni. Föreningen har en städdag höst och vår.

Föreningen har ingen hemsida men en e-mail adress: borgen74@outlook.com. Den interna kommunikationen sker huvudsakligen elektroniskt med informationsbrev, ordningsfrågor, kallelser m.m.

Föreningen har skriftliga ordningsregler och regler för renoveringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 310 889	1 299 947	1 101 120	998 880
Resultat efter fin. poster	-19 839	88 940	-79 323	-216 647
Soliditet (%)	72	71	70	70
Yttre fond	1 022 545	680 036	473 036	584 319
Taxeringsvärde	71 000 000	69 000 000	69 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	947	766	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	100,0	95,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 899	5 021	5 144	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 899	5 014	5 136	-
Sparande / kvm totalyta, kr	240	211	68	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	25	25	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	186	179	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	254	238	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	4,30	-	-
Räntekänslighet (%)	5,17	5,30	-	-

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

Anledning till förlusten är övergången till K3 vilket inneburit högre avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 567 031	-	-	17 567 031
Upplåtelseavgifter	972 473	-	-	972 473
Fond, yttre underhåll	680 036	-	342 509	1 022 545
Balanserat resultat	-1 709 124	88 940	-342 509	-1 962 693
Årets resultat	88 940	-88 940	-19 839	-19 839
Eget kapital	17 599 356	0	-19 839	17 579 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 620 184
Årets resultat	-19 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 509
Totalt	-1 982 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 982 533

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	1 310 890	1 299 947
Övriga rörelseintäkter	3	3 074	0
Summa rörelseintäkter		1 313 964	1 299 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-685 394	-653 724
Övriga externa kostnader	9	-111 897	-84 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 710	-173 040
Summa rörelsekostnader		-1 146 001	-910 776
RÖRELSERESULTAT		167 963	389 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 726	191
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-190 528	-300 422
Summa finansiella poster		-187 802	-300 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-19 839	88 940
ÅRETS RESULTAT		-19 839	88 940

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	23 897 681	24 162 766
Summa materiella anläggningstillgångar		23 897 681	24 162 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 897 681	24 162 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 575	6 451
Övriga fordringar	12	570 557	528 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 400	47 449
Summa kortfristiga fordringar		632 532	582 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		632 532	582 436
SUMMA TILLGÅNGAR		24 530 213	24 745 202

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 539 504	18 539 504
Fond för yttre underhåll		1 022 545	680 036
Summa bundet eget kapital		19 562 049	19 219 540
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 962 693	-1 709 124
Årets resultat		-19 839	88 940
Summa ansamlad förlust		-1 982 533	-1 620 184
SUMMA EGET KAPITAL		17 579 516	17 599 356
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 721 056	6 889 056
Leverantörsskulder		48 715	75 546
Skatteskulder		4 833	3 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	176 093	177 716
Summa kortfristiga skulder		6 950 697	7 145 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 530 213	24 745 202

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 963	389 171
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	348 710	173 040
	516 673	562 211
Erhållen ränta	2 726	191
Erlagd ränta	-195 706	-308 698
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	323 693	253 704
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 075	53 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 972	-14 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 646	292 752
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-168 000	-168 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-168 000	-168 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	42 021	124 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 456	403 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	570 477	528 456

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borgen 74 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,16 %
Yttertak	4,36 - 10,00 %
Fasader	2,91 %
Fönster	2,91 %
Stamledningar VA	2,91 %
Stamledningar Värme	2,18 %
Styr & övervakning	4,36 %
Ventilation	4,36 %
El	2,91 %
Hissar	4,36 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 250 640	1 250 640
Intäkter kabel-TV	48 888	48 888
Påminnelseavgift	120	420
Pantsättningsavgift	5 292	0
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	539	0
Vidarefakturerade kostnader	1 000	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1 310 890	1 299 947

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 074	0
Summa	3 074	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 924	3 828
Larm och bevakning	4 755	4 530
Städning enligt avtal	27 000	27 000
Besiktningar	3 743	0
Hissbesiktning	2 404	0
Serviceavtal, hissar	7 297	0
Summa	50 123	35 358

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 582	22 262
Tvättstuga	9 309	0
VVS	35 247	5 719
Hissar	32 910	51 973
Tak	6 368	0
Summa	102 416	79 954

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	28 375
Summa	0	28 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	45 474	34 690
Uppvärmning	245 374	255 739
Vatten	67 125	58 959
Sophämtning/renhållning	49 915	44 198
Summa	407 888	393 585

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 364	30 090
Självrisk	360	0
Kabel-TV	7 076	52 132
Bredband	48 964	0
Fastighetsskatt	36 204	34 230
Summa	124 968	116 452

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 427	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 646	25 879
Styrelseomkostnader	4 688	0
Förvaltningsarvode enl avtal	42 029	40 471
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	5 292	0
Administration	9 276	17 662
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
Summa	111 897	84 012

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	190 527	299 745
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	677
Summa	190 528	300 422

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 508 177	26 508 177
Årets inköp	83 625	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 591 802	26 508 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 345 411	-2 172 371
Årets avskrivning	-348 710	-173 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 694 121	-2 345 411
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 897 681	24 162 766
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 213 984</i>	<i>8 213 984</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	44 000 000
Summa	71 000 000	69 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80	80
Transaktionskonto	154 752	528 456
Borgo räntekonto	415 725	0
Summa	570 557	528 536

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 802	16 682
Förutbet försäkr premier	27 744	26 687
Förutbet kabel-TV	1 785	4 080
Förutbet bredband	4 069	0
Summa	51 400	47 449

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-17	2,35 %	3 502 316	3 586 316
Nordea	2026-02-20	2,40 %	3 218 740	3 302 740
Summa			6 721 056	6 889 056
Varav kortfristig del			6 721 056	6 889 056

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 881 056 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	85	0
Uppl kostn el	3 966	3 097
Uppl kostnad Värme	32 066	32 101
Uppl kostn räntor	12 441	0
Uppl kostn vatten	11 218	9 747
Uppl kostnad Sophämtning	8 023	6 858
Uppl ränta bokslut	0	17 619
Förutbet hyror/avgifter	108 294	108 294
Summa	176 093	177 716

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 010 000	13 010 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	13 010 000	13 010 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Axel Persson
Styrelseledamot

Lisa Helena Järleskog Mååg
Styrelseledamot

Mats Jägerlöv
Ordförande

Sten Gustav Johansson Hultman
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 09:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 15:16

DOCUMENT ID:

ryhiDoTtWl

ENVELOPE ID:

SJgooDjat-x-ryhiDoTtWl

DOCUMENT NAME:

Brf Borgen 74, 716419-4115 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

cb52fb89cf9af7f10143e7e7561ab79354a18fa737e939d9a2169ff55235efc0476db25d63d941f4fc094e8ff612151ae37ad1bd1c97bd6b919932486b76e867

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. MATS JÄGERLÖV mats.jagerlov@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 15:34 10.03.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.254
2. Lisa Helena Järleskog Mååg lisa_maag@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:46 11.03.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.248
3. Björn Axel Edvard Persson axel.persson@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 17:32 10.03.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.158.59
4. Sten Gustav Johansson Hultman gushul@me.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 12:01 14.03.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.138
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:17 16.03.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.220.120

* 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 Borgen 74, org.nr 716419-4115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgen 74 för år 2025.

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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för LCE 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 för LCE 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 Borgen 74 för år 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 tryggt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 09:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 15:16

DOCUMENT ID:

HJZ2jwjpKWx

ENVELOPE ID:

HyjiDsTYbl-HJZ2jwjpKWx

DOCUMENT NAME:

Brf Borgen 74 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

de69cdec5707f37a3c2ae7293affcf953c0af48c70013df0

0c251a1249a76b21bcdf3ad19564874ef75ae5341f6bdd

113b29b2ae4cba2533b961522cd6619ae8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	16.03.2026 09:16	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	16.03.2026 09:16	Low	IP: 217.215.220.120

* 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