Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BORÄTTEN 14

716420-0581

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BORÄTTEN 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2025-06-09 haft följande sammansättning.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Göran Östling	Ordförande	2026
Måns Hagström	Ledamot	2027
Urban Willows	Ledamot	2026
Kim Sjöberg	Ledamot	2026
Jennifer Mc Shane	Ledamot	2026
Morgan Neumann	Suppleant	2026
Eva Korn	Suppleant	2027

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Petter Kindlund	Moore Allegretto AB	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Gustaf Huss	sammankallande	2026
Sophia Genitz		2026

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. I syfte att snabba på styrelsearbete och beslutsprocess tas flera beslut som Per Capsulam respektive WhatsApp-grupp används kontinuerligt.

Föreningen har haft två städdagar. Två formella brandronder är genomförda.

Revisor har varit Petter Kindlund från Moore Allegretto
och revisorsuppleant Moore Allegretto.

Valberedningen har utgjorts av Gustaf Huss (10:an) och Sophia Genitz, sammankallande var Gustaf Huss

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt. Obs tomten är mycket stor i förhållande till våra byggnader (=stor trädgård).

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	451

Varav 33st bostadsrätter i WY10, 25st bostadsrätter i WY12 och 3st hyresrätter i WY12.

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrat hos BRANDKONTORET Fastighetsförsäkring i Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen kräver att varje bostadsrättsinnehavare tecknar bostadsrättstillägg.

Lokaler

Lokal	Namn	Adress	Entréplan	Källare	Kommentar
Café	Drop Coffe	WY 10	106 kvm	45 kvm	
Café/Butik	Il Merlo Café	WY 10	48 kvm	-	Ombildat till AB
Musikstudio	TuxTax	WY 10	43 kvm		
Restaurang	Wollmar	WY 12	119 kvm	63 kvm	
Frisör	Frisör	WY 12	27 kvm		

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB tom september. From oktober har den nya förvaltaren Emvix tagit över.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning men styrelsen sköter en hel del av den tekniska förvaltningen själva. Alla större projekt handlas upp av styrelsen. Detta bidrar till att hålla ned kostnaderna.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder, eller annat som påverkar föreningen över åren samt väsentliga händelser

1995 - Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm

2003 - Ombyggnad av råvindar till lägenheter

2011 - Dagvatten brunnar på innergården

2013 - Byte av fjärrvärmeanläggning

2015 - Renovering fönster mot gården, vädringsbalkonger mot gården och renovering sockel mot gården.

- 33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen.

2016 - Avloppsrören i källarna är utbytta

2017 - Ny bärlina hissen 12:an (den i 10:an byttes året efter)
- Dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.

2018 - Sop-rummet har målats om
- OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
- Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
- Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.

2020 - Målning av trapphusen genomförda
- Fasadrenovering nedre delen mot gatan genomförd

2021 - Ny dörr i stål installerad för cykelrummet
- Nya entreportar inklusive elektrisk portöppnare installerade i 10:an och 12:an
- Ny mur med belysning byggd mellan gården och Brf Kastanjens gård.

2022 - Stengolv trapphus renoverade

2023 - Renovering fönster mot gatan genomförd.
- 10:ans hörna helt ombyggd; dränering, nya markplattor och trädgårdsväxter.

2024 - Förvaringsbod på gården bakom Drop Café.

2025 - Underhåll och målning trädetaljer fönster och dörrar mot gatan är genomförd
- Upphandling leverantör komplettering med ljusridåer för ökad säkerhet ljusridåer i 10:an resp12:ans hiss startad
- Upphandling renovering av plattor på de 4 terrasserna påbörjat
- OVK 2025 genomförd och brister åtgärdade
- Rejält stopp i en av altanernas golvbrunnar åtgärdat
- Kontrakt med Il Merlo omförhandlat

- Ny Hiss service entreprenör
- Översvämning i trädgårdsförrådet åtgärdat. Reparation och målning av trädgårdsförrådet påbörjat slutet 2025 men kommer göras till största delen under 2026, Arbetet görs helt av styrelse och trädgårdsgrupp, dvs kostnaderna hålls nere till en minimum.
- Trädgårds-boden-gruppen har bytt ut betongplattorna vid grillplatsen till samma sort som vid nya trädgårdsboden. På städdagen bars 3 pallar stenplattor "rustik sand" in från gatan. Projektet med att byta ut alla betongplattor kommer att fortsätta 2026 och 2027.
- Ny dörr och dörrkarm samt stängningsmekanism för 10:ans gårdsutgång. Innebär tystare stängning samt bättre isolering / minskat värmeläckage
- Regelverk

"Från och med räkenskapsår som inleds efter 31 december 2025 måste allabostadsrättsföreningar (BRF) i Sverige byta från K2- till K3-regelverket.. Övergången innebär främst komponentavskrivning, där byggnaden delas upp i delar (t.ex. tak, fasad, stammar) med individuella avskrivningstider baserat på livslängd. Det kräver ett mer detaljerat anläggningsregister och en uppdaterad underhållsplan"

2026

- From 2026-01-01 är föreningen frivilligt momsregistrerad. Detta gör ett ekonomin kan optimeras ytterligare till föreningens fördel. Men även vissa lokalgäster kommer att kunna dra nytta av det.
- Renovering av plattor på de 4 terrasserna avses att göras (upphandling påbörjad 2025, se ovan). Elkabel terasser (golvbrunn) ingår
- Byte radiatorreglage i samtliga lägenheter
- Hissarna
  - Del-1 Ridåer 10:an och 12:an
  - Del-2 Byta ut ubåtsdörrarna i 12:an
- Nytt torkskåp i 12:ans tvättstuga
- Fortsätta att byta ut betongplattorna
- Spolning rör/stammar
- Påbörjad beslutsprocess fasadrenovering 12:an mot gatan samt 12:ans gårdshus
- Avloppsöversvämning i 12:ans källare, sanering görs.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 84 st. 4 medlemmar har lämnat föreningen och 3 har tillkommit. Antalet medlemmar vid årets slut är 83 st. 3 överlåtelser har skett under 2025.

Berörda lgh i 10:an	**Berörda lgh i 12:an**
2029	2051
	2080

Föreningens ekonomi

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Men mot bakgrund av de ökade kostnaderna i föreningen, främst energikostnader och kostnader för hushållssopor, så kan inte en liten höjning av årsavgiften inte uteslutas under andra halvåret av 2026. Avgiften är lite drygt 380 kr per kvadratmeter.

För de som har balkong görs en extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

GR

Övrigt

Den nya trädgårdsgrupp som skapades efter att Ingemar Thorgrimer flyttat har gjort ett fortsatt fantastisk arbete i trädgården.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 122	3 192	3 010	2 800
Resultat efter finansiella poster	-709	37	-1 216	-388
Soliditet (%)	91	91	91	91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	429	428	426	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	994	1 006	1 019	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 156	1 170	1 184	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	41	108	3	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	307	289	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48	47	49	0

Nyckeltal i enlighet med BFNAR 2023:1 har ej räknats fram för 2022.

Upplysning vid förlust

En stor del av den uppkomna förlusten härör från att föreningens avskrivningar blivit betydligt större i o m övergång till regelverk K3. Men fortsatt ökande leverantörskostnader, högre reperationskostnader, samt lägre hyresintäkter p g a oklarheter kring ett hyresavtal har alla påverkat resultatet.

Inför 2026 har nytt hyresavtal tecknats och hyresintäkterna hamnar på en högre nivå. Föreningen är fr o m 1 januari momsregistrerad vilket innebär att en del av ingående moms får dras av på så vis minskar föreningens kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Balkongfond Underh. fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 199 785	-6 363 874	36 898	**49 543 929**
Avsättning till Balkongfond			15 113	-15 113		**0**
Avsättning till underhållsfond			497 000	-497 000		**0**
Ianspråktagande av fond			-78 750	78 750		**0**
Disposition av föregående års resultat:				36 898	-36 898	**0**
Årets resultat					-708 761	**-708 761**
Belopp vid årets utgång	**49 412 267**	**5 258 853**	**1 633 148**	**-6 760 339**	**-708 761**	**48 835 168**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 760 339
årets förlust	-708 761
	-7 469 100

behandlas så att	
Avsättning till Balkongfond	14 961
reservering fond för yttre underhåll	516 774
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-192 764
i ny räkning överföres	-7 808 071
	-7 469 100

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

GPi 4

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 120 530	3 192 086
Övriga intäkter		29 703	30 931
		3 150 233	**3 223 017**
Rörelsens kostnader			
Reparationer & underhåll	3	-374 308	-147 914
Planerat underhåll	4	-192 764	-78 750
Driftskostnader	5	-1 904 357	-1 977 854
Övriga kostnader	6	-424 390	-390 509
Personalkostnader	7	-148 929	-144 643
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-682 288	-327 377
		-3 727 036	**-3 067 047**
Rörelseresultat		**-576 803**	**155 970**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 473	16 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 431	-135 072
		-131 958	**-119 072**
Resultat efter finansiella poster		**-708 761**	**36 898**
Resultat före skatt		**-708 761**	**36 898**
Årets resultat		**-708 761**	**36 898**

GR

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	52 139 402	52 826 870
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	5 180	0
		52 144 582	**52 826 870**
Summa anläggningstillgångar		**52 144 582**	**52 826 870**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		86 227	60
Övriga fordringar		2 613	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 679	107 016
		171 519	**107 240**
Kassa och bank		1 335 390	1 466 905
Summa omsättningstillgångar		**1 506 909**	**1 574 145**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 651 491**	**54 401 015**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 412 267	49 412 267
Uppåtelseavgifter		5 258 853	5 258 853
Fond för yttre underhåll		1 497 756	1 079 506
Fond för balkonger		135 392	120 279
		56 304 268	**55 870 905**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 760 339	-6 363 874
Årets resultat		-708 761	36 898
		-7 469 100	**-6 326 976**
Summa eget kapital		**48 835 168**	**49 543 929**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 081 250	4 131 250
Leverantörsskulder		197 592	246 388
Aktuella skatteskulder		44 528	13 758
Övriga skulder		20 304	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 649	465 690
Summa kortfristiga skulder		**4 816 323**	**4 857 086**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 651 491**	**54 401 015**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-576 803	155 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		682 288	327 377
Erhållen ränta		1 473	16 000
Erlagd ränta		-139 538	-135 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-32 580**	**364 275**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-87 442	-60
Förändring av kortfristiga fordringar		21 888	50 139
Förändring av leverantörsskulder		-48 796	-45 802
Förändring av kortfristiga skulder		65 415	64 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-81 515**	**433 314**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-50 000**	**-50 000**
Årets kassaflöde		**-131 515**	**383 314**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 466 905	1 083 591
Likvida medel vid årets slut		**1 335 390**	**1 466 905**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årets årsredovisning och noter presenteras i en ny uppställningsform. Förändringen avser endast presentation och medför ingen påverkan på redovisade belopp.

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. 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.

Fastighetens värde har fördelats på väsentliga komponenter med väsentligt skilda nyttjandeperioder. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Direkt infasning via bruttometoten har nyttjats.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,83 %
Tak & Plåtarbeten	1,67 %
El, Vatten-& avloppstammar, Balkonger	2 %
Fönster&Dörrar, Fasad, Värmesystem, Hiss	2,5 %
Ventilation	5 %
Inventarier, maskiner och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

GPi

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 380 315	1 385 640
Hyresintäkter bostäder	266 448	248 310
Hyresintäkter Lokaler inkl ersättning för fastighetsskatt	1 273 335	1 244 175
Debitering för drift lokaler	58 708	162 926
IT/Bredband	134 271	134 808
Överlåtelseavgift enligt avtal	5 541	10 969
Avgift för andrahandsuthyrning	1 912	5 258
	3 120 530	**3 192 086**

Not 3 Reparationer & underhåll

	2025	2024
Bostäder	48 500	0
Lokaler	20 325	0
Gemensamma utrymmen	55 761	49 556
Installationer	50 675	20 774
Hissar	61 663	38 094
Byggnad utvändigt	11 150	25 177
Markytor	24 434	5 426
Vattenskador	8 776	4 412
Löpande reparationer	93 023	4 475
	374 307	**147 914**

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Obl vent kontroll OVK	32 800	0
Brand- och Ljudväggar	111 214	0
Slipning & oljning av portar och fönster	48 750	0
Fönster	0	78 750
	192 764	**78 750**

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	27 340	48 602
Städning	98 523	109 973
Tillsyn, Besiktning, kontroller	27 052	12 350
Trädgårdsskötsel	11 687	18 743
Snöröjning	24 750	65 000
El	147 103	146 988
Uppvärmning	857 875	878 597
Vatten och avlopp	221 631	208 165
Sophämtning enligt avtal	185 363	165 599
Försäkringspremier	63 376	57 182
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	227 744	192 860
Övriga fastighetskostnader	11 913	73 795
	1 904 357	**1 977 854**

Not 6 Övriga Externa Kostnader

	2025	2024
Kabel-TV/Bredband	218 864	208 756
Kameral Förvaltning	148 388	126 720
Ersättningar till revisor	23 838	28 500
Övriga externa tjänster	14 106	19 319
Datakommunikation	1 941	1 754
Kostnader Styrelse & stämma	14 760	5 459
Övriga externa kostnader	2 493	
	424 390	**390 508**

GR

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	117 600	114 500
	117 600	**114 500**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	31 329	30 143
	31 329	**30 143**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	**148 929**	**144 643**

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 656 170	62 656 170
Omklassificeringar	-28 756	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**62 627 414**	**62 656 170**
Ingående avskrivningar	-9 829 300	-9 501 923
Omklassificeringar	23 576	
Årets avskrivningar	-682 288	-327 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 488 012**	**-9 829 300**
Utgående redovisat värde	**52 139 402**	**52 826 870**
Taxeringsvärden byggnader	62 022 000	47 931 000
Taxeringsvärden mark	110 236 000	117 612 000
	172 258 000	**165 543 000**

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	698 355	698 355
Försäljningar/utrangeringar	-143 411	
Omklassificeringar	28 756	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**583 700**	**698 355**
Ingående avskrivningar	-698 355	-698 355
Försäljningar/utrangeringar	143 411	
Omklassificeringar	-23 576	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-578 520**	**-698 355**
Utgående redovisat värde	**5 180**	**0**

GR

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-01-30	4 081 250	4 131 250
			4 081 250	**4 131 250**
Årets amortering			50 000	50 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 januari 2026 är föreningen momsregistrerad.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 292 000	20 292 000
	20 292 000	**20 292 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-18

Stockholm, 2026-03-18

Göran Östling

Måns Hagström

Urban Willows

Kim Sjöberg

Jennifer McShane

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 Mars 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borätten 14
Org.nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 Brf Borätten 14 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:

- 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.

Stockholm den 25 mars 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor