



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769623-0031 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pukan 1	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 946
40	p-platser	0
Totalt 79 objekt		2 946

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 21 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Marcus	Ordförande	2025-06-16
Stig-Håkan Sjöblom	Ledamot	2024-06-11
Stefan Sundén	Ledamot	2025-06-16
Christian Jälmededt	Ledamot	2024-06-11
Torbjörn Engsbörn	Suppleant	2025-06-11
Anders Åberg	Suppleant	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig-Håkan Sjöblom, Christian Jälmededt, Torbjörn Engsbom samt Anders Åberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Sara Lundqvist utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Andersson och Elisabeth Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Slutförde byte av belysning i trapphusen
2021	Byte av samtliga elmätare efter ett åsknedslag. Kostnaden har ersatts av försäkringsbolaget
2021	Ändring av detaljplanen och nytt bygglov för de som önskar glasa in sina balkonger
2022	Ny trapphusbelysning i 8A
2022	Byte av samtliga tryckknappar för dörröppning i och utanför trapphusen
2023	Installerat laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen diskuterar om att ev dra in bergvärme.

Styrelsen beslutar att följa den 30-åriga underhållsplanen och man har inga planer på åtgärder de närmsta åren.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	238	178	154	193	240
Skuldsättning, kr/kvm	13 018	13 129	13 241	13 352	13 464
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 018	13 129	13 241	13 352	13 464
Räntekänslighet, %	11	13	16	19	20
Energikostnad, kr/kvm	243	231	203	190	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 144	1 039	834	689	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	88	86	80
Totala intäkter, kr/kvm	1 222	1 111	951	805	847
Nettoomsättning, tkr	3 584	3 274	2 802	2 364	2 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	-242	-293	-194	-70
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader på föreningens lån, till största del då föreningen är ny.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 678 550 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 238 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 190 000	0	0	44 190 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 555 000	0	0	24 555 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 012 419	0	640 968	4 653 387
S:a bundet eget kapital, kr	72 757 419	0	640 968	73 398 387
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 810 578	-242 186	-640 968	-5 693 733
Årets resultat, kr	-242 186	242 186	-84 316	-84 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 052 764	0	-725 284	-5 778 049
S:a eget kapital, kr	67 704 655	0	-84 316	67 620 338

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 468 kr samt ianspråktagande skett med 18 500 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 052 765
Årets resultat, kr	-84 316
Reservation till underhållsfond, kr	-659 468
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 778 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 778 049

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 584 072	3 273 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 951	0
Summa Rörelseintäkter		3 599 024	3 273 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 449 522	-1 372 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 671	-30 830
Personalkostnader	Not 6	-41 634	-39 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-768 372	-764 971
Summa Rörelsekostnader		-2 295 199	-2 207 723
Rörelseresultat		1 303 825	1 066 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 230	41 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 429 371	-1 350 240
Summa Finansiella poster		-1 388 141	-1 308 373
Resultat efter finansiella poster		-84 316	-242 186
Resultat före skatt		-84 316	-242 186
Årets resultat		-84 316	-242 186

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	103 624 972	104 393 344
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		103 624 972	104 393 344
Summa Anläggningstillgångar		103 624 972	104 393 344

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 863	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 053 209	743 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 374	73 794
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 136 446	816 998

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 529 282	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 529 282	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	310 915	299 580
<i>Summa Kassa och bank</i>		310 915	299 580

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		106 601 615	107 009 922
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 745 000	68 745 000
Fond för yttre underhåll	4 653 387	4 012 419
Summa Bundet eget kapital	73 398 387	72 757 419

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 693 733	-4 810 578
Årets resultat	-84 316	-242 186
Summa Ansamlad förlust	-5 778 049	-5 052 765

Summa Eget kapital

67 620 338 67 704 654

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 687 000	27 374 000
Summa Långfristiga skulder		13 687 000	27 374 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 663 040	11 304 520
Leverantörsskulder		129 109	92 977
Övriga kortfristiga skulder		460	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	501 668	533 771
Summa Kortfristiga skulder		25 294 277	11 931 268

Summa Skulder

38 981 277 39 305 268

Summa Eget kapital och skulder

106 601 615 107 009 922

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 303 825	1 066 187
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	768 372	764 971
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	768 372	764 971
Erhållen ränta	41 230	41 867
Erlagd ränta	-1 436 796	-1 330 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	676 631	542 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 995	-12 458
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	11 914	9 459
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 919	-2 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 550	539 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	204 050
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	204 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-328 480	-328 480
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328 480	-328 480
Årets kassaflöde	350 070	415 436
Likvida medel vid årets början	2 489 317	2 073 881
Likvida medel vid årets slut	2 839 387	2 489 317

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat avräkningskontot, som tidigare låg på egen rad i balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 243 600	2 948 772
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 044	96 533
	Hyror garage och parkeringsplatser	219 017	216 512
	Hyror förbrukningsbaserad	12 734	39 000
	Övriga primära intäkter	10 577	1 613
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 613 972	3 302 430
	Hysesbortfall	-29 900	-28 520
	<i>Summa</i>	-29 900	-28 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 584 072	3 273 910

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 951	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 951	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-362 311	-342 355
	Snö och halk-bekämpning	-29 506	-38 350
	Reparationer	-126 580	-87 418
	Planerat underhåll	-18 500	-13 104
	El	-252 814	-235 091
	Uppvärmning	-303 529	-291 080
	Vatten	-160 779	-153 472
	Sophämtning	-66 678	-64 279
	Fastighetsförsäkring	-44 433	-34 680
	Kabel-TV och bredband	-84 393	-112 583
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 449 522	-1 372 412
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 266	-4 010
	Extern revision	-20 875	-20 625
	Medlemsavgifter	-5 510	0
	Övriga förvaltningskostnader	-20	-6 195
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 671	-30 830
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 600	-32 000
	Sociala avgifter	-7 384	-7 509
	Övriga personalkostnader	-2 650	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-41 634	-39 509

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 552 000	89 552 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 253 000	20 253 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	204 050	0
	Årets investeringar	0	204 050
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	110 009 050	110 009 050
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 615 705	-4 850 734
	Årets avskrivningar	-768 372	-764 971
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 384 077	-5 615 705
	<i>Utgående redovisat värde</i>	103 624 972	104 393 344
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 800 000	72 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 060 000	41 060 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 060 000	41 060 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	999 189	689 737
	Övriga fordringar	54 020	53 408
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 053 209	743 144
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB konto	305 975	294 639
	Swedbank	4 941	4 941
	<i>Summa Kassa och bank</i>	310 915	299 580

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,53%	2026-09-01	13 687 000	0
Swedbank AB	2,36%	2026-02-28	10 976 040	328 480
Swedbank AB	3,68%	2027-08-25	13 687 000	0
			38 350 040	328 480
Långfristig del			13 687 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 663 040	
Kortfristig del			24 663 040	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			328 480	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 313 920	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,61%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,53%	2026-09-01	13 687 000	0
Swedbank AB	2,36%	2026-02-28	10 976 040	328 480
Swedbank AB	3,68%	2027-08-25	13 687 000	0
			38 350 040	328 480
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 663 040	
Kortfristig del			24 663 040	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	293 645	312 304
Upplupna räntekostnader	121 583	129 008
Övriga upplupna kostnader	86 440	92 459
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	501 668	533 771

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping, org.nr. 769623-0031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping 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 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Marcus

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:46:11



Christian Jälmestedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:43:35



Stefan Sundén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:09:49



Stig-Håkan Sjöblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:38:16



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 06:48:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Borgen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 06:46:45



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.