

Årsredovisning

för

Brf Borgaren

769608-2226

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Borgaren 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 är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eddy Nyström	Ledamot
Ove Karlsson	Ordförande
Tina Makkonen	Ledamot
Maria Peterson	Ledamot
Ingrid Karlsson	Suppleant
Lars Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av ledamöterna Ove Karlsson och Tina Makkonen

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Agnes Milton	Kungsbron Revision

Valberedning

Namn
Lars Karlsson
Lena Pinner

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Kyrkan 12 i Trosa kommun med adress Borgargatan 4.

Fastighet förvärvades 2002-08-30. Nybyggnadsår för byggnaden är 1943

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som upprättades första 2013.

Totalt 11 lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) med en total yta 663 kvm

Föreningens lägenheter fördelas på:

3 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Underhåll

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

<u>Årtal</u>	<u>Ändamål</u>
1986	Stambyte
2000	Nytt tak shingel
2002	Dränering av grund
2005	Tilläggsisolering, ny puts på fasad
2006	Fönsterbyte
2009	Nytt ytskikt trapphus, golv, vägg, tak
2012	Tilläggsisolerat vind
2013	Trädgårdsförråd 9 m ² , gräsklippare
2014	Barnvagnsförråd
2015	Yttre målningsarbete
2015	Installering nya 3 gatulampor
2015	Installering kodlås
2016	Byte stolpe, armatur, fasad och kodlås
2016	Nytt staket mot gatan och skärmtak
2017	Montering säkerhetsdörrar
2017	Ny tvättmaskin och service torktumlare
2019	Byte av fjärrvärmepåväxlare
2020	Byte av tak
2020	Avkalkningsanläggning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Rådek KB	Ekonomisk förvaltning
Trosa hempartner	Lokalvård
Vattenfall Elavtal,	el och nät
Statkraft	Fjärrvärme
Trosa kommun	VA och sophämtning
Trosa Fibernät	Fiber
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har styrelsen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret av styrelsen.

En höjning av årsavgifterna gjordes med 8 % från den 1 januari.

Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrättsöverlåtelse skett.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	730	731	735	730
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 109	6 109	6 109	6 109	6 787
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 109	6 109	6 109	6 109	6 787
Sparande per kvm (kr/kvm)	-4	-133	-42	99	-121
Räntekänslighet (%)	7,7	8,4	8,4	9,0	9,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	374	265	277	218	251
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,2	97,5	96,9	100,0	99,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -109 366 kronor som till största delen beror på ökade driftskostnader såsom fjärrvärme, vatten & avlopp. Årsavgifterna höjdes med 8 % från 1 januari 2025 för att ge bättre förutsättningar framöver och årsavgiftern kommer att höjas med ytterligare 5 % under hösten 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 411 200	611 856	-426 636	-195 476	1 400 944
Disposition av föregående års resultat:			-195 476	195 476	0
Fond för yttre underhåll		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-109 366	-109 366
Belopp vid årets utgång	1 411 200	661 856	-672 112	-109 366	1 291 578

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-672 112
årets förlust	-109 366
	-781 478

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	50 000
i ny räkning överföres	-831 478
	-781 478

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	538 236	496 772
Övriga intäkter		7 399	0
		545 635	496 772
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-339 255	-289 927
Övriga kostnader	4	-49 633	-113 945
Personalkostnader	5	-31 411	-30 511
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 740	-106 747
		-527 039	-541 130
Rörelseresultat		18 596	-44 358
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		449	10 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 411	-161 295
		-127 962	-151 118
Resultat efter finansiella poster		-109 366	-195 476
Resultat före skatt		-109 366	-195 476
Årets resultat		-109 366	-195 476

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 819 219	4 925 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
		4 819 219	4 925 959
Summa anläggningstillgångar		4 819 219	4 925 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		90 435	129 250
Övriga fordringar		701	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 050	13 572
		105 186	142 822
<i>Kassa och bank</i>		672 140	627 957
Summa omsättningstillgångar		777 326	770 779
SUMMA TILLGÅNGAR		5 596 545	5 696 738

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 411 200	1 411 200
Underhållsfond		661 856	661 856
		2 073 056	2 073 056
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-672 111	-476 635
Årets resultat		-109 366	-195 476
		-781 477	-672 111
Summa eget kapital		1 291 579	1 400 945
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 050 000	4 050 000
Leverantörsskulder		15 523	33 449
Aktuella skatteskulder		1 342	7 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	238 101	205 081
Summa kortfristiga skulder		4 304 966	4 295 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 596 545	5 696 738

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-109 366	-195 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		106 740	106 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 626	-88 729
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		38 815	-129 250
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 179	-1 618
Förändring av leverantörsskulder		-17 926	3 038
Förändring av kortfristiga skulder		27 099	83 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 183	-133 250
Årets kassaflöde		44 183	-133 250
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		627 957	761 207
Likvida medel vid årets slut		672 140	627 957

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Årsredovisning i bostadsrättsförening.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

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 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	523 262	484 293
Internetuppkoppling	14 976	12 480
Övriga intäkter	-2	-1
	538 236	496 772

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	137 826	92 177
Fastighetsskötsel	20 429	16 471
El	20 172	20 152
Vatten och avlopp	89 735	63 486
Sophämtning	21 605	16 004
Reparation och underhåll	5 268	12 463
Fastighetsavgift	18 964	17 930
Övriga kostnader	6 399	27 255
Datakommunikation	2 475	9 321
Företagsförsäkring	16 382	14 668
	339 255	289 927

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Revisorsarvode	14 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	30 525	34 045
Övriga förvaltningskostnader	0	1 101
Bankkostnader	3 262	2 015
Övriga externa kostnader	1 846	61 784
	49 633	113 945

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	26 000	26 000
Sociala avgifter	5 411	4 511
	31 411	30 511
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 411	30 511

Not 6 Byggnader och mark

Byggnaderans nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1973.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 951 830	5 951 830
Ingående anskaffningsvärde mark	707 548	707 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 659 378	6 659 378
Ingående avskrivningar	-1 733 419	-1 626 672
Årets avskrivningar	-106 740	-106 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 840 159	-1 733 419
Utgående redovisat värde	4 819 219	4 925 959
Taxeringsvärden byggnader	5 600 000	4 990 000
Taxeringsvärden mark	1 430 000	1 573 000
	7 030 000	6 563 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 750	18 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	18 750
Ingående avskrivningar	-18 750	-18 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 750	-18 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,008	2026-03-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2,953	2026-03-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2,953	2026-03-28	1 050 000	1 050 000
			4 050 000	4 050 000

Kortfristig del av långfristig skuld	4 050 000	4 050 000
--------------------------------------	-----------	-----------

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	52 000	26 000
Upplupna sociala avgifter	9 911	4 500
Upplupna räntekostnader	1 004	2 134
Förutbetalda avgifter	134 248	135 496
Övriga upplupna kostnader	40 938	36 951
	238 101	205 081

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen inväntar offert för utbyte av kallvattenledning i källaren. Eventuellt blir det aktuellt att ta ett lån för att finansiera denna eventuella investering.

Under hösten 2026 kommer årsavgifterna att höjas med 5 %.

Årsredovisningen beslutades den 8 juni 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ove Karlsson
Ordförande

Eddy Nyström

Tina Makkonen

Maria Peterson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Agnes Milton
Revisor
Kungsbron Borevision



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 10:53

SENT BY OWNER:

Annelie Grihp · 10.06.2026 15:25

DOCUMENT ID:

BybA0HkP-fg

ENVELOPE ID:

HkxC0HyD-Gg-BybA0HkP-fg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 769608-2226 Brf Borgaren för 20250101-20251231.pdf

14 pages

SHA-512:

da1b2dd1f063e520052912e6df8f7db834bcabdcf0e9682771f29c64176425f2a6b4bfbf4c3e8e584a6db800d2d092dfe94e436420d4fa933bd35de87dee1d15

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. MARIA PETERSON mariapeterson80@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 18:28 10.06.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/22) IP: 155.4.222.56
2. EDDY NYSTRÖM eddiey@live.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 18:48 10.06.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/10) IP: 95.194.136.168
3. HANS OVE KARLSSON arovkar@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 19:51 10.06.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/25) IP: 81.236.134.42
4. TINA MAKKONEN tina@trosaredovisning.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 09:28 11.06.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/22) IP: 88.218.20.116
5. Agnes Milton agnes.milton@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 10:53 11.06.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/15) IP: 213.88.193.73

* 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