



Årsredovisning 2025

Brf Borgen i Vänersborg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Borgen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769609-8826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-14 av Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och tomten inklusive parkeringsplatser på fastigheten i Vänersborg kommun:
Byggnad Borgen 1851 ombyggd 2004
Byggnad Häktet 1802 ombyggd 2004

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 10	2003-09-01	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 588
Totalt 28 objekt		2 588

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 13 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Vallmon GA:l	G:A		12 / 13	Entréväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marita Johansson	Ordförande
Eva Smith Knutsson	Ledamot
Martin Löf	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Fredrik Jacobsson	Ledamot
Filip Augustsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Johansson, Fredrik Jakobsson, Martin Löf och Filip Augustsson (suppleant).

Firman tecknas två i förening av Marita Johansson och Fredrik Jacobsson.

Revisorer har varit: Roger Wennberg med Ingela Johansson som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor hos Concentra Revision AB.

Valberedning har varit: Daga Bolin Fredriksson och Monica Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +29%.
Ingen ändring av årsavgiften för 2026 är registrerad

Föreningen har en 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.

Trädgårdsarbetet och städ av husen övertogs av Dafi årsskiftet 2024-2025.

Enligt årsmötets beslut om extern revision skrevs avtal med Concentra.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +29%.
Ingen ändring av årsavgiften för 2026 är registrerad
Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.

Följande större åtgärder har genomförts:

Takprojektet: Renovering av hela takkonstruktionen med byte av papp, takstolar och plåt. Ny isolering, nya klimatfläktar som svarar mot brandskyddsbestämmelser m.m.

Putsarbeten har utförts på friser och fasaden över friserna. Arbete kvarstår när ekonomin tillåter. En informationskväll till

alla boenden om takprojektet genomfördes.
Takbytet har pågått under 2024 och 2025.

I april 2025 gjordes slutbesiktning av takprojektet. Efterbesiktning 250609. Kallelse till Garantibesiktning innan två år sker av Tak- och Fasadkonsulterna AB.

OVK genomfördes i båda husen. Ny källardörr i öster godkändes av Vänersborgs byggnadsnämnd. Nytt avtal med Telia om bredband och TV inkluderande ny utrustning.

Båda armaturerna på södra fasaden är utbytta. Cirkulationspump för varmvatten bytt i Borgen sept -25.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Puts och fasadåtgärder
2026-2030	Värmeväxlare

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	178	236	213	156	209
Skuldsättning, kr/kvm	12 837	12 961	6 798	6 798	6 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 837	12 961	6 798	6 798	6 798
Räntekänslighet, %	10	13	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	258	233	200	216	182
Årsavgifter, kr/kvm	1 278	990	839	730	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	94	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 282	1 055	851	732	718
Nettoomsättning, tkr	3 318	2 581	2 177	1 894	1 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	-413	-110	70	-55	221
Soliditet, %	40	39	56	56	56

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på lån tagna för takbytet. Även ökade avskrivningar påverkar resultatet avsevärt.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen höjt årsavgifterna med 18 % 2024 och 29% 2025.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 905 000	0	0	21 905 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 094 756	0	357 000	1 451 756
S:a bundet eget kapital, kr	22 999 756	0	357 000	23 356 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	71 655	-110 224	-357 000	-395 569
Årets resultat, kr	-110 224	110 224	-412 930	-412 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-38 569	0	-769 930	-808 499
S:a eget kapital, kr	22 961 187	0	-412 930	22 548 257

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 357 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-38 569
Årets resultat, kr	-412 930
Reservation till underhållsfond, kr	-357 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-808 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-808 499

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	3 317 508	2 581 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 288	149 475
Summa Rörelseintäkter		3 379 796	2 730 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 600 269	-1 212 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 449	-226 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-874 627	-720 295
Summa Rörelsekostnader		-2 659 345	-2 158 604
Rörelseresultat		720 452	572 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 880	14 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 135 262	-697 051
Summa Finansiella poster		-1 133 382	-682 316
Resultat efter finansiella poster		-412 930	-110 224
Resultat före skatt		-412 930	-110 224
Årets resultat		-412 930	-110 224

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	55 523 115	36 766 146
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	40 142	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	16 044 026
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		55 563 256	52 810 172
Summa Anläggningstillgångar		55 563 256	52 810 172

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	747 270	5 762 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	16 490	15 693
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		763 759	5 778 256

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	474	474
<i>Summa Kassa och bank</i>		474	474

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		56 327 490	58 588 902
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 905 000	21 905 000
Fond för yttre underhåll	1 451 756	1 094 756
Summa Bundet eget kapital	23 356 756	22 999 756

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-395 569	71 655
Årets resultat	-412 930	-110 224
Summa Ansamlad förlust	-808 499	-38 569

Summa Eget kapital

22 548 257 22 961 187

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 200 000	20 343 411
Summa Långfristiga skulder		12 200 000	20 343 411

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 023 411	13 200 000
Leverantörsskulder		74 982	1 693 684
Skatteskulder		6 161	4 456
Övriga kortfristiga skulder		0	-782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 679	386 946
Summa Kortfristiga skulder		21 579 233	15 284 304

Summa Skulder

33 779 233 35 627 715

Summa Eget kapital och skulder

56 327 490 58 588 902

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	720 452	572 092
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	874 627	720 295
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	874 627	720 295
Erhållen ränta	1 880	14 735
Erlagd ränta	-1 104 163	-661 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	492 796	645 259
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	148 562	149 172
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 559 581	1 647 576
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 411 019	1 796 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-918 223	2 442 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 627 711	-16 044 026
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 627 711	-16 044 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	15 950 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	15 950 000
Årets kassaflöde	-4 865 935	2 347 981
Likvida medel vid årets början	5 605 294	3 257 314
Likvida medel vid årets slut	739 360	5 605 294

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	401 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 306 300	2 563 056
	Hyror förbrukningsbaserad	11 030	16 935
	Övriga primära intäkter	178	1 230
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 317 508	2 581 221
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 317 508	2 581 221

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	62 288	149 475
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 288	149 475
	2024 Bidrag laddstolpar, 2025 Realisationsvinst vid aktivering av tak		
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-342 041	-341 180
	Snö och halk-bekämpning	-5 510	-21 121
	Reparationer	-360 475	-24 230
	El	-120 348	-101 725
	Uppvärmning	-459 438	-432 757
	Vatten	-87 623	-69 657
	Sophämtning	-27 511	-29 045
	Fastighetsförsäkring	-48 413	-46 257
	Kabel-TV och bredband	-100 637	-100 676
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 272	-45 640
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 600 269	-1 212 288
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-186	0
	Extern revision	-31 000	0
	Konsultkostnader	0	-19 938
	Föreningsverksamhet	-1 940	-2 029
	Övriga förvaltningskostnader	-151 324	-204 054
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-184 449	-226 021

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-870 978	-720 295
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 649	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-874 627	-720 295

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 747 707	37 747 707
Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets investeringar	19 565 659	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 006 920	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 806 446	41 247 707

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 481 561	-3 761 266
Årets avskrivningar	-870 978	-720 295
Återförda avskrivningar utrangeringar	1 069 208	0
Omklassificeringar	0	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 283 331	-4 481 561
<i>Utgående redovisat värde</i>	55 523 115	36 766 146

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	42 000 000	44 600 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 600 000	33 600 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	33 600 000	33 600 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	43 791	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	43 791	0
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 649	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 649	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 142	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	16 044 026	0
	Årets investeringar	0	16 044 026
	Omklassificering till byggnad	-16 044 026	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	16 044 026
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	738 886	5 604 820
	Övriga fordringar	8 384	157 743
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	747 270	5 762 563
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 490	15 693
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	16 490	15 693
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	474	474
	<i>Summa Kassa och bank</i>	474	474

Not 13 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 AB	3,06%	2026-12-30	5 880 000	120 000
Stadshypotek AB	2,98%	2027-10-30	4 900 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,50%	2026-06-17	4 593 411	0
Stadshypotek AB	3,00%	2026-01-02	5 600 000	0
Stadshypotek AB	3,67%	2026-06-30	4 850 000	100 000
Stadshypotek AB	2,89%	2028-06-30	2 400 000	0
Stadshypotek AB	3,09%	2028-06-01	5 000 000	0
			33 223 411	320 000

Långfristig del	12 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 923 411
Kortfristig del	21 023 411
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,32%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	254 094	238 418
Upplupna räntekostnader	114 918	83 819
Övriga upplupna kostnader	105 667	64 709
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	474 679	386 946

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgen i Vänersborg

Org.nr 769609-8826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgen i Vänersborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor. Det innebär att jämförelsetalen i årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, inte har varit föremål för granskning enligt ISA och god revisionssed.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borgen i Vänersborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

Roger Wennberg
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Marita Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:46:47



Peter Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:42:47



Eva Smith Knutsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:43:01



Martin Löf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:59:56



Fredrik Jacobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:37:05



Roger Wennberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:05:23



Joakim Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:02:51



Revisionsberättelse 2025

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

Roger Wennberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:03:42



Joakim Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:01:30



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.