

Bostadsrättsföreningen

Borgmästaren

Org.nr: 735000-0373

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren, organisationsnummer 735000-0373, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Karlskrona

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960.

Ekonomisk plan registrerades år 1961.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1960.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Justyna Agnieszka Wajda
Ledamot	Bo Mats Erling Johnsson
Ledamot	Peter Göran Werner Öjning
Ledamot	Tomas Göran Bjerre
Suppleant	Hans Carl Anton Johansson
Suppleant	Robin Pär Ottosson
Suppleant	Viktoria Mikaela Karlsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Intern revisor	Susanne Arve
----------------	--------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robin Ottosson och Annelie Bodin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.
På stämman deltog 22 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 30

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1960

Totalyta (m²): **2 371**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	11
2 rok	11
3 rok	16
4 rok	5
Summa	43

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	
3 rok	
4 rok	
5 rok	
Summa	

Totalt antal bostadslägenheter: **43**

Garage och P-platser

Antal platser

22

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en aktuell underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-11-29

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målat i mötesrummet	2022	
Installerat solceller på taket	2022	
Hängde upp cyklar på cykelhängare	2022	
Reparerat takläckage i 32	2022	
Byggt staket	2023	
Spolat avloppen	2023	
Lagat läcka sidoplåt & fönster i 32an	2023	
Förnyat abonnemang för hissarna	2024	Även utbyta nödtelefoner
Värmesystem till hängränorna	2024	
Avloppsrör i källaren bytt	2024	
Brädor som sydd i soprummet	2024	
Isolerat väggen i vindsvåningen	2024	
Bytt nycklar 3 gånger	2025	
Tvättat taket med grönfri och tagit bort mossor	2025	Köpt in utrustning så vi kan tvätta taket själva.
OVK i maj	2025	
Hjärtstartare installerad	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 791	1 798	1 674	1 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	- 27	- 27	- 165
Soliditet ¹ , %	6	5	5	5
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	720	720	671	624
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	95	86	95
Skuldsättning / kvm totalyta	2 930	3 057	3 171	2 979
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 930	3 057	3 171	2 979
Sparande / kvm	128	144	143	70
Räntekänslighet	4.1	4.2	4.8	5
Energikostnad / kvm	179	192	201	212

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 573	-140 602	105 683	282 963	- 26 752	381 865
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 26 752	26 752	0
Årets resultat					73 973	73 973
Belopp vid årets utgång	160 573	-140 602	105 683	256 211	73 973	455 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	256 211
Årets resultat	73 973
Totalt	330 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	114 693
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 36 000
Balanseras i ny räkning	251 491
Totalt	330 184

Reservering fond yttre underhåll har gjorts motsvarande 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 790 737	1 798 045
Övriga rörelseintäkter		176 734	4 782
Summa rörelseintäkter		1 967 471	1 802 827
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 049 509	-904 881
Administration och förvaltning	4	-140 722	-97 318
Personalkostnader	5	-162 035	-159 768
Avskrivningar		-369 343	-369 343
Summa rörelsekostnader		-1 721 609	-1 531 310
RÖRELSERESULTAT		245 862	271 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 317	18 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 572	-316 874
Summa finansiella poster		-171 889	-298 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		73 973	-26 752
RESULTAT FÖRE SKATT		73 973	-26 752
ÅRETS RESULTAT		73 973	-26 752

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 575 726	6 945 069
Summa materiella anläggningstillgångar		6 575 726	6 945 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 575 726	6 945 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		61 382	37 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 004	40 391
Kundfordringar		371 908	372 332
Summa kortfristiga fordringar		443 294	449 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		935 764	835 249
Summa kassa och bank		935 764	835 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 058	1 285 226
SUMMA TILLGÅNGAR		7 954 784	8 230 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		160 573	160 573
Reservfond		105 683	105 683
Fond för yttre underhåll		-140 602	-140 602
Summa bundet eget kapital		125 654	125 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		256 211	282 963
Årets resultat		73 973	-26 752
Summa fritt eget kapital		330 184	256 211
SUMMA EGET KAPITAL		455 838	381 865
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 727 896	5 791 021
Summa långfristiga skulder		6 727 896	5 791 021
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 727 896	5 791 021
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		220 000	1 456 875
Leverantörsskulder		40 750	107 135
Skatteskulder		14 818	3 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 482	489 685
Summa kortfristiga skulder		771 050	2 057 409
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		771 050	2 057 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 954 784	8 230 295

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	245 861	271 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 343	369 343
Summa	615 204	640 860
Erhållen ränta	-2 317	18 605
Erlagd ränta	-169 572	-316 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	443 316	342 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	6 683	-124 848
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-49 484	66 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 515	284 700
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader och mark		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-300 000	-270 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-270 957
Årets kassaflöde	100 515	13 743
Likvida medel vid årets början	835 249	821 506
Likvida medel vid årets slut	935 764	835 249

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50 år
Stambyte	40 år
Fasadrenovering	30 år
Värmepump installation	30 år
Solceller	20 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2025	2024
	1 707 661	1 707 660

Hysesintäkter

Garage och p-platser	2025	2024
	68 935	64 249

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 307	6 159
Avgift andrahandsupplåtelse	10 780	18 573
Övriga intäkter	1 054	1 404

Totalt nettoomsättning

2025	2024
14 141	26 136
1 790 737	1 798 045

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	256 843	283 505
Uppvärmning	2 686	6 320
Vatten och avlopp	164 331	165 249
Sophämtning	36 688	30 754

460 548 485 828

Funktionell anläggningsservice

Hiss	22 776	6 653
------	--------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	142 783	160 306
Övriga köpta tjänster	25 600	0

168 383 160 306

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	24 450	24 259
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	42 248	40 728
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 442	73 530

132 690 114 258

Reparationer

Reparationer	204 662	113 577
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	36 000	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

1 049 509 904 881

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	45 360	47 486
Extra ekonomisk förvaltning	3 591	15 720

48 951 63 207

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	991	1 004
-----------------------------	-----	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 234	1 458
Konsultarvode	30 469	0
Bankkostnader	4 069	3 687
Övriga kostnader	53 008	27 963

90 780 33 108

Totalt administration och förvaltning

140 722 97 318

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	124 950	120 600
----------------	---------	---------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	37 085	39 168
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

162 035 159 768

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 303 802	14 303 802
Utgående anskaffningsvärden	14 303 802	14 303 802
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 358 733	- 6 989 390
Årets avskrivningar	- 369 343	- 369 343
Utgående avskrivningar	-7 728 076	-7 358 733
Utgående redovisat värde	6 575 726	6 945 069
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 631 000	24 544 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	11 200 000
	38 231 000	35 744 000
Not 7. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 720 000	7 720 000
Summa:	7 720 000	7 720 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-08-25	2,680 %	851 146	851 146
Swedbank		2,527 %	1 456 875	1 456 875
Swedbank	2026-08-25	2,680 %	2 888 000	2 888 000
Swedbank	2026-08-25	2,680 %	511 875	511 875
Swedbank	2026-08-25	2,680 %	1 020 000	1 020 000
Swedbank		2,553 %	220 000	520 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 947 896	7 247 896
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-220 000	-1 456 875
			6 727 896	5 791 021

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2026

Ört Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20

Justyna Agnieszka Wajda
Ordförande

Bo Mats Erling Johnsson
Ledamot

Peter Göran Werner Öjning
Ledamot

Tomas Göran Bjerre
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Susanne Arve
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 13:50

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 25.03.2026 09:51

DOCUMENT ID:

HyvbfmWoWl

ENVELOPE ID:

HJ8bfQ-o-e-HyvbfmWoWl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Borgmästar
ren.pdf

15 pages

SHA-512:

0079969793442c0e31980ed08f232518c8cba444807c5
4d162b5e2de4bcdfe2c347849f186048c75deb4a3e069d
b66f603692068fced12c8a5593629b3902fd3

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
TOMAS BJERRE tomas.bjerre85@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:58 25.03.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/09) IP: 173.194.92.188
BO JOHNSON bomaeljo@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:20 25.03.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/05) IP: 94.234.68.59
PETER GÖRAN WERNER ÖJ ING peterojing@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:15 25.03.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/15) IP: 185.13.124.139
JUSTYNA WAJDA justyna.wajda@hotmail.co m	 Signed Authenticated	26.03.2026 07:56 26.03.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/29) IP: 80.78.214.2
SUSANNE ARVE susanne.arve@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:50 26.03.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/04) IP: 98.128.195.80

* 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