



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen med säte i Umeå org.nr. 769636-9557 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borrmaskinen 1	2024-01-24	2024
Borrmaskinen 21	2024-01-24	2024
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 393
21	p-platser	0
12	carports	0
Totalt 73 objekt		2 393

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ernst Håkan Eriksson	Ordförande	2024-11-07	2025-07-02
Linn Johansson	Ordförande	2025-07-02	
Germund Renström	Ledamot	2025-07-02	
Ann-Christin Hofverberg Jacobsson	Ledamot	2025-07-02	
Ellinor Häreskog	Ledamot	2025-07-02	
Magnus Häggström	Ledamot	2025-07-02	
Johan Stefan Fredrik Fredriksson	Ledamot	2024-11-08	2025-07-02
Erik Tomas Gullehag	Ledamot	2024-11-08	2025-07-02
Erik Sandberg-Ställ	Ledamot	2025-07-02	
Filip Norman	Ledamot	2025-07-02	

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Sandberg-Ställ, Linn Johansson och Filip Norman.

Revisorer har varit: Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Eva Tjernström (sammankallande) och Jimmy Åström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Ny första styrelse med medlemmar i föreningen valdes vid stämman.

Styrelsen har beslutat om att installera el-bils laddare inom föreningen under 2026.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts utöver de åtgärder som skulle slutföras enligt bygglov och detaljplan.

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

Installation av el-bisladdare är beslutat.

Vid godkänt bygglov tas beslut om inglasning av balkonger/uteplatser.

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av el-bilsladdare.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	-81	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 376	12 512	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 376	12 512	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	57	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	147	67	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	936	218	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	224	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 444	535	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-458	-594	-269	0	0
Soliditet, %	76	76	0	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets underskott beror huvudsakligen på att föreningen är nybyggd och ännu befinner sig i ett etableringsskede. Under 2025 har intäkter erhållits under hela året, men föreningen har haft kostnader redan innan intäkterna började genereras, vilket påverkar resultatet. Därtill belastas resultatet av höga avskrivningar. Avskrivningarna påverkar däremot inte föreningens likviditet. Föreningens kassaflöde är positivt med 16 384 kr.

Styrelsens bedömning är att årets redovisade förlust inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning eller dess förmåga att fullgöra framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från 2026-01-01.

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	98 205 000	0	0	98 205 000
Underhållsfond, kr	71 796	0	71 796	143 592
S:a bundet eget kapital, kr	98 276 796	0	71 796	98 348 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-341 258	-594 335	-71 796	-1 007 389
Årets resultat, kr	-594 335	594 335	-457 579	-457 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-935 593	0	-529 375	-1 464 968
S:a eget kapital, kr	97 341 203	0	-457 579	96 883 624

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 796 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	-935 593
Årets resultat, kr	-457 579
Reservation till underhållsfond, kr	-71 796
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 464 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 464 968

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 443 597	535 065
Summa Rörelseintäkter		2 443 597	535 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-801 625	-367 643
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 532	-125 844
Personalkostnader		-1 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 205 268	-401 755
Summa Rörelsekostnader		-2 051 424	-895 242
Rörelseresultat		392 173	-360 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	54	-23 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-849 806	-210 358
Summa Finansiella poster		-849 752	-234 158
Resultat efter finansiella poster		-457 579	-594 335
Resultat före skatt		-457 579	-594 335
Årets resultat		-457 579	-594 335

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	126 462 977127 668 245
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		126 462 977127 668 245
Summa Anläggningstillgångar		126 462 977127 668 245

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 470816
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 080 493346 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 0834 982
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 128 046352 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10	1717 908
<i>Summa Kassa och bank</i>		1717 908
Summa Omsättningstillgångar		1 128 0471 069 908
Summa Tillgångar		127 591 024128 738 153

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	98 205 000	98 205 000
Fond för yttre underhåll	143 592	71 796
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	98 348 592	98 276 796
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 007 389	-341 258
Årets resultat	-457 579	-594 335
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 464 968	-935 593
Summa Eget kapital	96 883 624	97 341 203

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1119 345 333	19 644 333
Övriga långfristiga skulder	Not 12570 000	810 143
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	19 915 333	20 454 476
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 270 667	10 270 667
Leverantörsskulder	69 293	93 849
Övriga kortfristiga skulder	123	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13451 984	577 955
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 792 067	10 942 474
Summa Skulder	30 707 400	31 396 950
Summa Eget kapital och skulder	127 591 024	128 738 153



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392 173	-360 177
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 205 268	401 755
Resultat vid försäljning av bolag	0	-23 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 205 268	377 955
Erhållen ränta	54	0
Erlagd ränta	-899 130	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 365	17 779
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 755	-2 416
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-101 083	-6 973 700
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-142 839	-6 976 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	555 526	-6 958 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-30 712 982
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 662 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	98 205 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-299 000	-10 180 590
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-240 143	-52 656 394
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-539 143	35 368 016
Årets kassaflöde	16 384	-2 253 304
Likvida medel vid årets början	1 064 110	3 317 414
Likvida medel vid årets slut	1 080 494	1 064 110

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 116 416	486 098
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	124 524	35 607
	Hyror garage och parkeringsplatser	239 400	19 950
	Övriga primära intäkter	30 507	53
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 510 847	541 707
	Hyresbortfall	-67 250	-6 642
	<i>Summa</i>	-67 250	-6 642
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 443 597	535 065

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-244 926	-103 604
	Snö och halk-bekämpning	-110 101	-23 719
	Reparationer	-9 428	-1 244
	El	-269 913	-112 908
	Vatten	-82 591	-47 967
	Sophämtning	-51 927	-8 936
	Fastighetsförsäkring	-22 116	-44 184
	Kabel-TV och bredband	-10 624	-25 081
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-801 625	-367 643
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-280	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 227
	Administrationskostnader	-5 878	-25 425
	Extern revision	-33 750	-27 500
	Föreningsverksamhet	-325	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 299	-65 692
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 532	-125 844
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Utdelning från aktier och andelar i andra företag	0	8 703 742
	Nedskrivningar av andelar och långsiktiga fordringar andra företag	0	-8 703 742
	Resultat vid försäljning av koncernföretag	0	-23 800
	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	54	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54	-23 800
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-849 707	-210 358
	Övriga räntekostnader	-99	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-849 806	-210 358

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 804 311	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 980 937	16 980 937
	Årets investeringar	0	75 804 311
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	92 785 248	92 785 248
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-401 755	0
	Årets avskrivningar	-1 205 268	-401 755
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 607 023	-401 755
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	35 284 752	35 602 543
	Omklassificering från uppskrivning	0	-317 791
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	35 284 752	35 284 752
	<i>Utgående redovisat värde</i>	126 462 977	127 668 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	10 500 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	11 701 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	74 000 000	22 201 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 000 000	65 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 080 493	346 202
	Övriga fordringar	0	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 080 493	346 202
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 083	4 982
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	46 083	4 982

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto Handelsbanken

1 717 908

*Summa Kassa och bank***1 717 908****Not 11 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 603-5810	2,79%	2026-09-30	9 971 667	0
Stadshypotek 759-8980	2,85%	2029-09-30	9 672 666	299 000
Stadshypotek 759-8980	2,74%	2027-09-30	9 971 667	0
			29 616 000	299 000

Långfristig del

19 345 333

Nästa års amortering av långfristig skuld

299 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 971 667

Kortfristig del

10 270 667

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

299 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 196 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,79%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Övriga långfristiga skulder

570 000 810 143

*Summa Övriga skulder***570 000 810 143****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

206 532 144 364

Upplupna räntekostnader

161 034 210 358

Övriga upplupna kostnader

84 418 223 233

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***451 984 577 955**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.

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 Borrmaskinen

Org.nr. 769636 - 9557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Borrmaskinens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Styrelsen 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.

Revisorns ansvar

Våra 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.

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 Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen enligt god revisorssed 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 överträdelser 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.

Umeå, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Fredrik Wikner

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

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

Linn Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:53:42



Ellinor Häreskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:32:39



Germund Renström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:39:07



Erik Sandberg-Ställ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:20:18



**Ann-Christin Hofverberg
Jacobsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:15:08



Magnus Häggström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:06:42



Filip Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:12:37



Fredrik wikner

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:50:57



Revisionsberättelse 2025

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

Fredrik wikner

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:53:14



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.