

# Årsredovisning

*Brf Borgen 21*

717600-8295

Styrelsen för Brf Borgen 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5   |
| - Resultaträkning        | 6       |
| - Balansräkning          | 7 - 8   |
| - Kassaflödesanalys      | 9       |
| - Noter                  | 10 - 14 |
| - Underskrifter          | 14      |

AZ

MAS OF DA AK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Borgen 21 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Gamla Uppsala 98:11 som färdigställdes år 1975. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tio flerbostadshus innehållande 144 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| 8 st 1 rum och kök  | 324,0 kvm   |
| 48 st 2 rum och kök | 2 928,0 kvm |
| 56 st 3 rum och kök | 4 284,0 kvm |
| 32 st 4 rum och kök | 2 872,0 kvm |

Den totala bostadsytan är 10 408,0 kvm. Föreningen har 62 garage och 97 parkeringsplatser, varav 40 st med tillgång till elbilsaddare (laddabonnemang tecknas med extern part) 20 st med uttag för motorvärmare och 4 st gästparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 153 042 000 kr varav markvärdet är 53 643 000 kr och byggnadsvärdet 99 399 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar och särskilt tillägg för bostadsrätt ingår.

#### Fastighetsförvaltning och organisationsanslutning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.  
Uppsala fastighetstjänst har svarat för fastighetsskötseln.  
Renjämst ansvarar för lokalvården.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| Namn                 |                             | Vald period |
|----------------------|-----------------------------|-------------|
| Camilla Forsström    | Ordförande                  | 2025-2027   |
| Åsa Klinghag         | Ledamot (avgått under året) | 2024-2026   |
| Alf Karlsson         | Ledamot                     | 2024-2026   |
| Helena Sigmert       | Ledamot                     | 2025-2027   |
| Mohammad Reza Safaee | Ledamot                     | 2025-2027   |
| Thord Andersson      | Suppleant                   | 2024-2026   |
| Maria Brachetta      | Suppleant                   | 2025-2027   |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.





Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor      Ordinarie  
Borev Revision AB

Borev Revision AB ges mandat att utse suppleant

Valberedning

Annika Moberg                              Sammanställande  
Lena Blom

Uthyrning/skötsel av kvarterslokal

Camilla Forsström

Parkering, garage, källförrådsadministration och hobbyrumsnycklar

Alf Karlsson

Bredband, TV och telefoni

Åsa Klinghag, tom oktober 2025.

Utemiljö och fastighet

Helena Sigmert

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, detta har för Brf Borgen 21 implementerats inför bokslutet 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har minskat.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 192 medlemmar fördelade på 144 lägenheter. Under året har 12 medlemmar tillkommit och 9 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 st överlåtelser skett till ett snittpris på 23 732 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades 2021.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER ÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 februari 2025 med 5 %.

Arbetet med förberedelser för elbilsaddare har avslutats under året. Det finns nu möjligheter för medlemmar att teckna ett avtal med Aneo för laddning av elbil på 40 av föreningens parkeringsplatser. Byte av elmätare för individuell mätning av el i lägenheterna har gjorts under året.

Föreningens 3 lån villkorsändrades under sommaren och styrelsen valde att flytta alla 3 lån till Stadshypotek som gav bäst villkor. Se not för aktuella räntor och villkorsändringsdagar.

Den 1 februari 2026 höjdes årsavgifterna med 2 %.

2

MRJ    OK    B    AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

| År                                                          | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                                        | 8 587   | 8 246   | 7 529   | 7 158   | 6 971   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                      | 1 006   | 114     | -886    | -1 429  | -73     |
| Soliditet, %                                                | -56     | -66     | -74     | -59     | -38     |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr                  | 771     | 738     | 669     | 633     | 618     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %           | 93      | 93      | 91      | 92      | 92      |
| Skuldsättning/kvm, kr                                       | 1 471   | 1 509   | 1 403   | 1 447   | 1 504   |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr              | 1 471   | 1 509   | 1 403   | 1 447   | 1 504   |
| Sparande/kvm, kr                                            | 130     | 87      | 1       |         |         |
| Räntekänslighet, %                                          | 1,91    | 2,04    | 2,10    | 2,29    | 2,44    |
| Energikostnad/kvm, kr                                       | 327     | 299     | 258     | 293     | 261     |
| Energikostnad/kvm, kr, exklusive hushållsel                 | 287     |         |         |         |         |
| Eget kapital, tkr                                           | -5 951  | -6 958  | -7 072  | -6 185  | -4 756  |
| Taxeringsvärde, tkr                                         | 153 042 | 165 375 | 165 375 | 165 375 | 114 530 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, %                    | 10,00   | 9,50    | 8,83    | 9,10    | 13,67   |
| Genomsnittlig skuldränta, %                                 | 3,12    | 3,31    | 2,12    | 1,21    | 0,89    |
| Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr                | 102     | 102     | 102     | 102     | 64      |
| lanspråtaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr            | 24      | 42      | 101     | 44      | 93      |
| Antal överlåtelse, bostäder                                 | 10      | 6       | 5       | 13      | 12      |
| Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr | 23 732  | 26 196  | 27 528  | 29 821  | 28 833  |

### Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder från räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

**Soliditet:** Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

**Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:** Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet räknas även kostnad för el samt TV/tele och bredband in.

**Skuldsättning per kvadratmeter:** de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

**Sparande per kvadratmeter:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el (fastighetsel och hushållsel) per kvadratmeter totalyta. Vid jämförelse med andra föreningar är det viktigt att veta om även hushållsel ingår i den förening jämförelse görs med.

↙

MRS

CF

AK

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 454 930              | 2 042 197                      | -9 569 049             | 114 376           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | 114 376                | -114 376          |
| Avsättning yttre fond                               |                      | 1 057 000                      | -1 057 000             |                   |
| lanspråktagande yttre fond                          |                      | -254 182                       | 254 182                |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | 1 006 195         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>454 930</b>       | <b>2 845 015</b>               | <b>-10 257 491</b>     | <b>1 006 195</b>  |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -10 257 492 |
| Årets resultat      | 1 006 195   |
| <i>Summa</i>        | -9 251 297  |

*Förslag till disposition:*

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Avsättning till yttre fond    | 1 057 000   |
| lanspråktagande av yttre fond | -165 017    |
| Balanseras i ny räkning       | -10 143 280 |
| <i>Summa</i>                  | -9 251 297  |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Q

MRS CP D AK

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                      |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         |   |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                                | 2 | 8 586 707                | 8 246 131                |
| Övriga rörelseintäkter                               |   | 3 953                    | 12 424                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>8 590 660</b>         | <b>8 258 555</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Reparationer                                         | 3 | -379 370                 | -740 787                 |
| Planerat underhåll                                   | 4 | -165 017                 | -254 182                 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                     | 5 | -278 676                 | -268 470                 |
| Driftkostnader                                       | 6 | -5 578 890               | -5 319 602               |
| Övriga externa kostnader                             | 7 | -318 227                 | -304 336                 |
| Styrelsearvoden och personalkostnader                | 8 | -199 275                 | -214 826                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |   | -181 587                 | -541 880                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-7 101 042</b>        | <b>-7 644 083</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>1 489 618</b>         | <b>614 472</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |   | 2 804                    | 1 609                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |   | -486 227                 | -501 705                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-483 423</b>          | <b>-500 096</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>1 006 195</b>         | <b>114 376</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>1 006 195</b>         | <b>114 376</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>1 006 195</b>         | <b>114 376</b>           |

R

MR3 OF D AK

## BALANSRÄKNING

1

|                                                |    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |    |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |    |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |    |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9  | 8 260 316         | 8 421 393         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 10 | 184 590           | –                 |
| Inventarier, verktyg och installationer        |    | –                 | 0                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |    | <b>8 444 906</b>  | <b>8 421 393</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |    |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 11 | 100               | 100               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |    | <b>100</b>        | <b>100</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |    | <b>8 445 006</b>  | <b>8 421 493</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |    |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |    |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |    | 2 493             | 300               |
| Övriga fordringar                              |    | 88 495            | 56 653            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |    | 179 711           | 163 559           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |    | <b>270 699</b>    | <b>220 512</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          |    |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |    | 1 989 404         | 1 916 660         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |    | <b>1 989 404</b>  | <b>1 916 660</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |    | <b>2 260 103</b>  | <b>2 137 172</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |    | <b>10 705 109</b> | <b>10 558 665</b> |

Q

MRS CK

AK

|                                              |    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |    |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |    | 454 930           | 454 930           |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 2 845 015         | 2 042 197         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | 3 299 945         | 2 497 127         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | -10 257 492       | -9 569 049        |
| Årets resultat                               |    | 1 006 195         | 114 376           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | -9 251 297        | -9 454 673        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>-5 951 352</b> | <b>-6 957 546</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 10 046 861        | –                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>10 046 861</b> | <b>–</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 5 260 000         | 15 706 860        |
| Förskott från kunder                         |    | 1 274             | 200               |
| Leverantörsskulder                           |    | 452 540           | 962 982           |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 17 294            | 29 088            |
| Övriga skulder                               |    | 93 705            | 97 576            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 784 787           | 719 505           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>6 609 600</b>  | <b>17 516 211</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>10 705 109</b> | <b>10 558 665</b> |

Q

MAS OF  
AK

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 489 618                | 614 472                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                     | 181 587                  | 541 880                  |
| Erhållen ränta                                                                      | 2 804                    | 1 609                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -486 227                 | -501 705                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>1 187 782</i>         | <i>656 256</i>           |
| <br>Förändringar i rörelsekapital                                                   |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -50 187                  | -92 027                  |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -459 751                 | -229 070                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>677 844</b>           | <b>335 159</b>           |
| <br><b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -205 100                 | -                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-205 100</b>          | <b>-</b>                 |
| <br><b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        | -                        | 1 500 000                |
| Amortering av lån                                                                   | -400 000                 | -400 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-400 000</b>          | <b>1 100 000</b>         |
| <br><b>Årets kassaflöde</b>                                                         | <b>72 744</b>            | <b>1 435 159</b>         |
| <br><b>Likvida medel vid årets början</b>                                           | <b>1 916 660</b>         | <b>481 501</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 989 404</b>         | <b>1 916 660</b>         |

2

MRS OR  
AK

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

| Typ                    | Nyttjandeperiod |
|------------------------|-----------------|
| Byggnadens komponenter | 20-120 år       |
| Tekniska anläggningar  | 10 år           |

| Not 2 | Nettoomsättningens innehåll     | 2025             | 2024             |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter, bostäder           | 7 216 801        | 6 825 519        |
|       | Hysesintäkter garage            | 299 750          | 290 400          |
|       | Hysesintäkter, p-plats          | 222 910          | 224 975          |
|       | Hysesintäkter, övriga           | 24 760           | 24 904           |
|       | El                              | 411 584          | 462 178          |
|       | Kabel-TV, bredband och telefoni | 395 712          | 395 712          |
|       | Andrahandsuthyrningar           | 15 190           | 22 443           |
|       | <b>Summa</b>                    | <b>8 586 707</b> | <b>8 246 131</b> |

I årsavgifterna ingår bl. a värme, vatten och fastighetsel.

| Not 3 | Löpande reparationer och underhåll | 2025           | 2024           |
|-------|------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Gemensamma utrymmen                | 34 223         | 62 101         |
|       | Installationer                     | 40 705         | 260 268        |
|       | Hus kropp utvändigt                | 12 401         | 105 882        |
|       | Markytor och garage                | 168 050        | 188 243        |
|       | Bostäder                           | 123 991        | 124 293        |
|       |                                    | <b>379 370</b> | <b>740 787</b> |

72

MRB OF # AK

| Not 4 | Planerat underhåll    | 2025           | 2024           |
|-------|-----------------------|----------------|----------------|
|       | Vatten och avlopp     | 130 625        | 34 021         |
|       | Ventilation           | 34 392         | –              |
|       | El                    | –              | 197 275        |
|       | Lektyr                | –              | 20 259         |
|       | Garage- och p-platser | –              | 2 627          |
|       |                       | <b>165 017</b> | <b>254 182</b> |

Under året har en pump i undercentralen bytts, stamspolning med filmning har genomförts och en takfläkt har bytts.

| Not 5 | Fastighetsskatt och avgift | 2025           | 2024           |
|-------|----------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsskatt            | 30 420         | 33 750         |
|       | Fastighetsavgift           | 248 256        | 234 720        |
|       |                            | <b>278 676</b> | <b>268 470</b> |

| Not 6 | Driftkostnader              | 2025             | 2024             |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel           | 765 167          | 731 653          |
|       | Snöröjning och sandning     | 47 486           | 107 441          |
|       | Städ                        | 392 213          | 380 368          |
|       | Serviceavtal                | 32 001           | 31 878           |
|       | Besiktningar och kontroller | –                | 5 538            |
|       | Inköp av parkeringstjänster | 88 735           | 77 732           |
|       | Fastighetsel                | 682 326          | 599 518          |
|       | Fjärrvärme                  | 2 076 281        | 1 959 800        |
|       | Vatten och avlopp           | 641 406          | 557 100          |
|       | Avfallshantering            | 280 332          | 301 408          |
|       | Försäkring                  | 174 144          | 168 219          |
|       | TV, bredband och telefoni   | 398 799          | 398 947          |
|       |                             | <b>5 578 890</b> | <b>5 319 602</b> |

| Not 7 | Övriga rörelsekostnader                                | 2025           | 2024           |
|-------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Förbrukningsinventarier och material                   | 15 226         | 24 285         |
|       | Kreditupplysningar                                     | 2 250          | 250            |
|       | Telefon och post                                       | 27 580         | 23 380         |
|       | Hemsida                                                | 6 460          | 6 288          |
|       | Revisionsarvode                                        | 20 013         | 16 600         |
|       | Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten | 19 787         | 25 510         |
|       | Ekonomisk förvaltning                                  | 202 630        | 185 628        |
|       | Övriga administrationskostnader                        | 2 425          | 689            |
|       | Bankkostnader                                          | 6 708          | 6 558          |
|       | Externa tjänster                                       | 6 188          | 6 188          |
|       | Föreningsavgifter                                      | 8 960          | 8 960          |
|       |                                                        | <b>318 227</b> | <b>304 336</b> |

2

MRS CF  
SA AK

| Not 8 | Arvoden och personalkostnader | 2025           | 2024           |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------|
|       | Styrelsearvoden               | 117 200        | 131 500        |
|       | Övriga arvoden                | 38 500         | 36 000         |
|       | Sociala avgifter              | 43 575         | 47 326         |
|       |                               | <b>199 275</b> | <b>214 826</b> |

| Not 9 | Byggnader och mark                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 24 669 983       | 24 669 983       |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 24 669 983       | 24 669 983       |
|       | Ingående avskrivningar               | -16 248 590      | -15 706 710      |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                  |                  |
|       | Årets avskrivningar                  | -161 077         | -541 880         |
|       | Utgående avskrivningar               | -16 409 667      | -16 248 590      |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>8 260 316</b> | <b>8 421 393</b> |
|       | Taxeringsvärden                      | 153 042 000      | 165 375 000      |

I om övergång till regelverket K3 har tidigare avskrivna delar bakats ihop och delats upp på olika komponenter för byggnaden som skrivs enligt uppskattning för vardera komponents livslängd.

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 1 772 500 kr som inte är föremål för avskrivning.

| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar  | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------|----------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden               | 0              | 0          |
|        | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                |            |
|        | Inköp                                     | 205 100        | —          |
|        | Utgående anskaffningsvärden               | 205 100        | 0          |
|        | Ingående avskrivningar                    | 0              | 0          |
|        | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                |            |
|        | Årets avskrivningar                       | -20 510        | —          |
|        | Utgående avskrivningar                    | -20 510        | 0          |
|        | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>184 590</b> | <b>0</b>   |

Avser byte av elmätare för IMD.

42

mas OF 80 AC

| Not 11 | Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden                            | 100        | 100        |
|        | Utgående anskaffningsvärden                            | 100        | 100        |
|        | <b>Redovisat värde</b>                                 | <b>100</b> | <b>100</b> |

Avser andel i Riksbyggens lokalförening Uppland.

| Not 12 | Fastighetslån                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31  |
|--------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
|        | Danske Bank, ränta 3,82%, villkorsändras 2025-07-01  | –                 | 6 150 000   |
|        | Danske Bank, ränta 2,94%, villkorsändras 2025-06-30  | –                 | 4 650 000   |
|        | Danske Bank, ränta 4,39%, villkorsändras 2025-06-30  | –                 | 4 906 861   |
|        | Stadshypotek, ränta 2,34%, villkorsändras 2026-06-30 | 5 060 000         | –           |
|        | Stadshypotek, ränta 2,40%, villkorsändras 2027-06-30 | 5 060 000         | –           |
|        | Stadshypotek, ränta 2,54%, villkorsändras 2028-06-30 | 5 186 861         | –           |
|        | Kortfristig del av fastighetslån                     | -5 260 000        | -15 706 861 |
|        |                                                      | <b>10 046 861</b> | <b>0</b>    |

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera lån.

Föreningens löpande amortering är planerad till 400 000 kr under 2026.

TV

MRS OK SD AK

| Not 13 | Ställda säkerheter              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 27 451 500        | 27 451 500        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>27 451 500</b> | <b>27 451 500</b> |

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-13

UNDERSKRIFTER

Uppsala *M, 4* - 2026



Camilla Forsström



Alf Karlsson



Mohammad Reza Safaee



Helena Sigmert

Min revisionsberättelse har lämnats *15/4* - 2026



Torbjörn Olsson

Av Borev Revision AB utsedd suppleant

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgen 21, org.nr 717600-8295

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgen 21 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borgen 21 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15 april 2026



Torbjörn Olsson  
Revisor