

# Årsredovisning 2024

## Brf Borren 2

716417-9124



 S1xeCS0uglx-BkWeAr0\_ele

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Borren 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Borren 2             | 1982    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 514 kvm och 3 lokaler om 258 kvm. Byggnadernas totalyta är 1772 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Jonas Sjölander                | Ordförande      |
| Carl Marcus Berggren           | Styrelseledamot |
| Jakob Dominik Redlinger-Pohn   | Styrelseledamot |
| Karna Eva Charlotta Kvarnström | Styrelseledamot |

### Valberedning

Marianne Mattson  
Gunilla Hägglöf

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

#### Revisorer

Sonny Jansson Revisor Ekonomibolaget Gävle AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nya lampor baksida samt parkering
- 2024 ● Sophantering - Installation kärlskåp för papper och mat  
Fönster - Besiktning kallras efter fönsterbyte  
Besiktning skorstenar  
Besiktning undercentral
- 2023 ● Sotning av skorstenar samt brandskyddskontroll  
Spolning av avlopp-stammar  
Byte av fönster i fastigheten
- 2022 ● Installation 3st snabbbladdare på parkeringen
- 2021 ● Asfaltering parkering  
Ny belysning allmänna utrymmen (LED)
- 2020 ● Nya cykelställ  
Genomgång ventilation - OVK  
Ombildning av lokal till två stycken bostadsrätter
- 2019 ● Ny ventilation - gästlägenhet
- 2018 ● Uppdatering snöskydd - trappor, stegar, takpannor.  
Sotning - se över skorstenars funktion  
Rusta upp parkering  
Radonmätning  
Spolning av avlopp-stammar
- 2017 ● Renoverat el-stammar samt dragit 3-fas till lägenheterna.  
Injustering av värmesystemet, spolning av värmeväxlare och byte av temperaturgivarna inomhus
- 2015 ● Utbyte av en tvättmaskin  
Översyn av utemiljö på framsidan, plantering av buskar och träd
- 2014 ● Dragning av fiber till huset  
Rensning av frånluftskanaler - OVK

- 2013 ● Undercentral - byte av expansionskärl
- 2012 ● Spolning av avlopp-stammar  
Underhåll av alla element  
Tvättstuga - nytt torkskåp
- 2011 ● Diverse tak- och plåtförbättringar
- 2010 ● Nya balkongtak  
Målning - trapphus
- 2009 ● Målning - torkrum och cykel/skyddsrum
- 2008 ● Delvis nya maskiner i tvättstuga och torkrum  
Alla fönsterbleck och gemensamma fönster målade
- 2004 ● Uppgradering av data/tv nät  
Nya markplattor vid entrén
- 2003 ● Ny cirkulationspump undercentral
- 1997 ● Stambyte kök/badrum
- 1996 ● Ny värmepump o regulator
- 1995 ● Omläggning av tak
- 1989 ● Nya balkonger

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Reparera skorstenar (tegel/fog)  
Ny sjösten på baksidan av huset  
Takplåt, bandtäckt, byte över entré  
Rensa / reparera hängrännor och stuprör  
Måla entredörrar och dörrar till sopnedkast  
Relina tegel samt tvätt av fasad vid entreportar
- 2026 ● Översyn / byte av undercentral  
OVK

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Beslut om höjning av avgifterna med 4%

##### Övriga uppgifter

Installation av kärlskåp

Ny ytterbelysning vid parkering och baksida av hus

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2025= 1 470 kronor ). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 034 174  | 990 697    | 927 399    | 902 776    |
| Resultat efter fin. poster                         | -423 078   | -1 673 160 | 27 887     | -70 543    |
| Soliditet (%)                                      | 86         | 93         | 96         | 96         |
| Yttre fond   | -          | 1 225 230  | 997 230    | -784 393   |
| Taxeringsvärde                                     | 35 521 000 | 35 521 000 | 35 521 000 | 34 599 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 418        | 400        | 341        | 351        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,0       | 60,9       | -          | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 53         | 95         | 28         | 23         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 32         | 32         | 36         | 21         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 176        | 150        | 135        | 129        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 24         | 15         | 15         | 14         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 233        | 197        | 187        | 164        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi är god. 2023/2024 utfördes betydande renoveringar, som finansierades genom eget kapital.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 2 389 147        | -  | -                               | 2 389 147        |
| Upplåtelseavgifter    | 3 955 569        | -  | -                               | 3 955 569        |
| Fond, yttre underhåll | 1 225 230        | -  | -1 225 230                      | 0                |
| Balanserat resultat   | -3 341 578       | -1 673 160                                   | 1 225 230                       | -3 789 508       |
| Årets resultat        | -1 673 160       | 1 673 160                                    | -423 078                        | -423 078         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>2 555 208</b> | <b>0</b>                                     | <b>-423 078</b>                 | <b>2 132 130</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 789 508        |
| Årets resultat      | -423 078          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 212 586</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 226 816           |
| Balanseras i ny räkning              | -4 439 402        |
|                                      | <b>-4 212 586</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 034 174         | 990 697           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 874             | 2 794             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 037 048</b>  | <b>993 491</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 253 592        | -2 438 071        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -91 235           | -165 864          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -107 394          | -66 827           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -21 768           | -21 768           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 473 988</b> | <b>-2 692 530</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-436 940</b>   | <b>-1 699 039</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 999            | 25 879            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |               | -137              | 0                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>13 862</b>     | <b>25 879</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-423 078</b>   | <b>-1 673 160</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-423 078</b>   | <b>-1 673 160</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 11  | 1 178 791        | 1 200 559        |
| Maskiner och inventarier                       |     | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>1 178 791</b> | <b>1 200 559</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 12  | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 181 591</b> | <b>1 203 359</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 57 566           | 13 885           |
| Övriga fordringar                              | 13  | 64 248           | 876 484          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 45 540           | 0                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>167 354</b>   | <b>890 369</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |     | 1 131 518        | 666 590          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 131 518</b> | <b>666 590</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 298 872</b> | <b>1 556 959</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>2 480 463</b> | <b>2 760 318</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 6 344 716         | 6 344 716         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 0                 | 1 225 230         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>6 344 716</b>  | <b>7 569 946</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 789 508        | -3 341 578        |
| Årets resultat                               |     | -423 078          | -1 673 160        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 212 586</b> | <b>-5 014 738</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>2 132 130</b>  | <b>2 555 208</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 76 091            | 49 488            |
| Skatteskulder                                |     | 2 653             | 1 669             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 49 208            | 47 733            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 220 381           | 106 220           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>348 333</b>    | <b>205 110</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>2 480 463</b>  | <b>2 760 318</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2024             | 2023              |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| Rörelseresultat   | -436 940         | -1 699 039        |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar   | 21 768           | 21 768            |
| Erhållen ränta  | 13 999           | 25 879            |
| Erlagd ränta  | -137             | 0                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-401 310</b>  | <b>-1 651 392</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -97 920          | 37 846            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 143 223          | 11 954            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-356 007</b>  | <b>-1 601 592</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-356 007</b>  | <b>-1 601 592</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 487 525</b> | <b>3 089 117</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 131 518</b> | <b>1 487 525</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Borren 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |       |
|---------|-------|
| Byggnad | 1,5 % |
|---------|-------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

|  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>    |
|--|------------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 573 468          | 546 180        |
| Hysesintäkter, lokaler                 | 310 444          | 299 848        |
| Hysesintäkter, p-platser               | 44 400           | 47 956         |
| Hysesintäkter, förråd                  | 12 200           | 3 600          |
| Deb. fastighetsskatt                   | 17 940           | 14 316         |
| Bredband                               | 59 340           | 59 340         |
| El                                     | 10 140           | 8 180          |
| Elintäkter laddstolpe                  | 0                | 7 811          |
| Övriga intäkter                        | 1 084            | 53             |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 158            | 3 413          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 034 174</b> | <b>990 697</b> |

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                 | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 2 874        | -6 274       |
| Elstöd          | 0            | 9 068        |
| <b>Summa</b>    | <b>2 874</b> | <b>2 794</b> |

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

|                        | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Städning               | 44 172        | 35 384        |
| Sotning                | 0             | 11 950        |
| Besiktning och service | 3 171         | 0             |
| Yttre skötsel          | 12 451        | 2 423         |
| <b>Summa</b>           | <b>59 794</b> | <b>49 757</b> |

**NOT 5, REPARATIONER**

|              | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 88 612        | 12 822        |
| <b>Summa</b> | <b>88 612</b> | <b>12 822</b> |

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

|                            | <b>2024</b>    | <b>2023</b>      |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Planerat underhåll         | 495 429        | 30 095           |
| Planerat underhåll fönster | 0              | 1 790 373        |
| <b>Summa</b>               | <b>495 429</b> | <b>1 820 467</b> |

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

|              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 57 068         | 57 366         |
| Uppvärmning  | 312 741        | 266 032        |
| Vatten       | 43 296         | 25 754         |
| Sophämtning  | 53 706         | 41 370         |
| <b>Summa</b> | <b>466 810</b> | <b>390 523</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 28 079         | 38 173         |
| Kabel-TV               | 50 538         | 62 983         |
| Fastighetsskatt        | 64 330         | 63 346         |
| <b>Summa</b>           | <b>142 947</b> | <b>164 502</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|  | <b>2024</b>   | <b>2023</b>    |
|--|---------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 4 773         | 5 015          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 23 864        | 14 948         |
| Revisionsarvoden                       | 20 236        | 25 261         |
| Ekonomisk förvaltning                  | 37 204        | 76 855         |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 158         | 5 727          |
| Konsultkostnader                       | 0             | 38 059         |
| <b>Summa</b>                           | <b>91 235</b> | <b>165 864</b> |

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>   |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 85 414         | 50 850        |
| Sociala avgifter | 21 980         | 15 977        |
| <b>Summa</b>     | <b>107 394</b> | <b>66 827</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 2 598 385         | 2 598 385         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>2 598 385</b>  | <b>2 598 385</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 397 826        | -1 376 058        |
| Årets avskrivning                             | -21 768           | -21 768           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 419 594</b> | <b>-1 397 826</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 178 791</b>  | <b>1 200 559</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>640 000</i>    | <i>640 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 17 871 000        | 17 871 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 650 000        | 17 650 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>35 521 000</b> | <b>35 521 000</b> |

| NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation               | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto               | 64 248        | 55 549         |
| Borgo räntekonto          | 0             | 153 388        |
| Klientmedel hos SBC       | 0             | 667 547        |
| <b>Summa</b>              | <b>64 248</b> | <b>876 484</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 5 220         | 0          |
| Försäkringspremier                                   | 13 865        | 0          |
| Kabel-TV   | 17 126        | 0          |
| Förvaltning  | 9 329         | 0          |
| <b>Summa</b>   | <b>45 540</b> | <b>0</b>   |

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 298             | 0                 |
| Städning  | 2 959             | 0                 |
| El  | 5 155             | 0                 |
| Uppvärmning   | 35 075            | 0                 |
| Löner   | 58 800            | 53 500            |
| Sociala avgifter                                    | 18 475            | 16 810            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 97 619            | 35 910            |
| <b>Summa</b>  | <b>220 381</b>    | <b>106 220</b>    |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Carl Marcus Berggren  
Styrelseledamot

---

Jakob Dominik Redlinger-Pohn  
Styrelseledamot

---

Jonas Sjölander  
Ordförande

---

Karna Eva Charlotta Kvarnström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Sonny Jansson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.05.2025 14:44

DOCUMENT ID:

BkWeAr0\_ele

ENVELOPE ID:

S1xeCS0uglx-BkWeAr0\_ele

DOCUMENT NAME:

Brf Borren 2, 716417-9124 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. CHARLOTTA KVARNSTRÖM<br>evalotta.kvarnstrom@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 14:53<br>07.05.2025 14:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.64.58   |
| 2. Carl Marcus Berggren<br>marcus.c.berggren@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 16:11<br>07.05.2025 16:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.214.36  |
| 3. JONAS SJÖLANDER<br>jonas.sjolander@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 07:57<br>08.05.2025 07:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.180.91.133 |
| 4. JAKOB REDLINGER-POHN<br>jakob.redlinger@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 08:14<br>07.05.2025 22:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.204.219.91 |
| 5. SONNY JANSSON<br>sonny.jansson@ekonomibolaget.org     | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 08:29<br>08.05.2025 08:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 4.223.152.6    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borren 2

Org.nr 716417-9124

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borren 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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.

#### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 Borren 2 för räkenskapsåret 2024 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 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.

### *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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle datum som framgår av min digitala signering

---

Sonny Jansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.05.2025 14:44

DOCUMENT ID:

SymxCrCOxle

ENVELOPE ID:

SygASAdxxg-SymxCrCOxle

DOCUMENT NAME:

Brf Borren 2 revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. SONNY JANSSON                 | Signed        | 08.05.2025 10:01 | eID    | Swedish BankID  |
| sonny.jansson@ekonomibolaget.org | Authenticated | 08.05.2025 10:00 | Low    | IP: 4.223.152.6 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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