fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Borren 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
  Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.
Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.
Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.
Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.
Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.
Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.
Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.
Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.
Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.
Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.
Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.
Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.
Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.
Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.
Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.
Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.
Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.
Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Borren 1, med säte i SOLNA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar antogs på stämmor den 22 april och 28 oktober 2018.

Föreningens fastighet
Föreningen innehar fastigheten Borren 1, Polhemsgatan 9 och 11 i Solna. Föreningen registrerades 25 september 1989 och förvärvade fastigheten 2001. Fastigheten bebyggdes 1948 och består av ett flerbostadshus med 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan är 1 300 kvm och lokalytan är 416 kvm.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredband- och kabel TV uppkoppling.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

I loklarena bedrivs följande verksamheter med respektive hyresgäster och kontraktslöptider:

Verksamhet	Yta	Hyresgäst	Löptid
Kontor	65 kvm	Antilop Städ o Byggservice AB	2024-01-24
Hunddagis/djur-rehab	224 kvm	Hundomsorg Solna AB	2027-05-31
Kontor	127 kvm	Säkerhetsspecialisten HR AB	2023-05-31

Därtill finns ett par förråd och p-platser som hyrs ut.

Lägenheterna disponerar vindsförråd. Till gemensamma utrymmen hör altan på vind, tvättstuga och cykelförråd i övre källaren.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har under 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet per 2022-12-31 var 32 646 000 kr, varav 17 062 000 kr avser byggnadsvärde och 15 584 000 kr markvärde. Av taxeringsvärdet avser 28 200 000 kr bostäder och 4 446 000 kr lokaler. Värdeår är 1948.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med, vid behov, hjälp av utomstående expertis, liksom löpande fastighetsskötsel.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 september 2001.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte - och amorteringsvillkor framgår av not nio.

Byggnad
Nedanstående åtgärder har genomförts sedan föreningen förvärvade fastigheten 2001:

Åtgärd	År
Dränering runt fastigheten	2020-21
Målning av trapphus	2020
Spolning av stammar	2017
Ny kakelfasad framsida	2016
Injustering av radiatorer och VVC	2016
Ny putsfasad	2015
Byte av fönster	2015
Byte undercentral	2014
Gjutning/omläggning golv lokal 224 kvm	2012
Byte till säkerhetsdörrar	2011
Genomång element	2009
Upprustning lokal 224 kvm	2008
Komplett V/A-stambyte exkl värmerör	2006-2007
Renovering av trapphus	2004
Renovering av tvättstuga, byte maskiner	2004
Renovering balkonger (gavel mot Polhemsgården)	2003-2005
Nya balkoner (övriga balkonger)	2003-2005

Omläggning tak	2002
Elstambyte (stigare)	2002

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Niklas Bolander
	Jesper Wallvik
	Ali Raiss
	Michel Nilsson
Suppleant	Pia Berglöf

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisor
Camilla Eriksson

Valberedning
Magnus Lindell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades projektet med nytt kök i en av uthyrningslokalerna som påbörjades i slutet av 2023.
Det utfördes även ett kompletterande stambyte på ett segment i botten plattan.
En ny underhållsplan togs fram, inklusive fastighetsbesiktning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 medlemmar. Under året har sex medlemmar tillträtt samt sex medlemmar utträtt ur föreningen vid tre antal överlåtelser. Ingen andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 621	1 565	1 507	1 479
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	701	655	655	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 929	7 952	8 254	8 548
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 467	10 496	10 895	11 284
Sparande per kvm (kr/kvm)	-21	268	365	316
Räntekänslighet (%)	15	16	17	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	156	149	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56	54	56	58

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 960 000	-2 334 822	45 432	**9 670 610**
Disposition av föregående års resultat:		45 432	-45 432	**0**
Årets resultat			-397 531	**-397 531**
Belopp vid årets utgång	**11 960 000**	**-2 289 390**	**-397 531**	**9 273 079**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 289 390
årets förlust	-397 531
	-2 686 921
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 686 921
	-2 686 921

Då föreningens stadgar inte längre stipulerar avsättning till s.k. fond för yttre underhåll gör föreningen inte heller sådan avsättning framöver. Dessa avsättningar var bara överföring av belopp från fritt eget kapital till bundet eget kapital och bidrar överhuvudtget inte till föreningens förmåga att finansiera framtida större underhållsabrete. det riktiga och enda sättet att säkerställa framtida finansiering är att realistiska avskrivningar görs och att lånen amorteras i samma takt.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 620 784	1 565 013
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		**1 620 784**	**1 565 014**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-937 139	-594 087
Övriga externa kostnader	4	-164 571	-143 278
Avskrivningar		-361 769	-342 043
Summa rörelsekostnader		**-1 463 479**	**-1 079 408**
Rörelseresultat		**157 305**	**485 606**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 205	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 041	-440 593
Summa finansiella poster		**-554 836**	**-440 174**
Resultat efter finansiella poster		**-397 531**	**45 432**
Årets resultat		**-397 531**	**45 432**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 791 314	21 108 958
Markanläggningar	6	2 010 750	2 031 861
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 164	59 178
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 838 228**	**23 199 997**
Summa anläggningstillgångar		**22 838 228**	**23 199 997**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	113 430
Övriga fordringar	8	218 562	127 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 491	90 800
Summa kortfristiga fordringar		**314 053**	**331 634**
Kassa och bank			
Kassa och bank		945	916
Summa kassa och bank		**945**	**916**
Summa omsättningstillgångar		**314 998**	**332 550**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 153 226**	**23 532 547**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 960 000	11 960 000
Summa bundet eget kapital		**11 960 000**	**11 960 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 289 390	-2 334 822
Årets resultat		-397 531	45 432
Summa fritt eget kapital		**-2 686 921**	**-2 289 390**
Summa eget kapital		**9 273 079**	**9 670 610**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 606 700	13 645 200
Leverantörsskulder		30 225	43 234
Skatteskulder		2 119	1 464
Övriga skulder		804	27 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	240 299	145 033
Summa kortfristiga skulder		**13 880 147**	**13 861 937**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 153 226**	**23 532 547**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningsplan
Föreningen har sedan många år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekninska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	100 år
Dränering	100 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
VA-stammar	40 år
Värmecentral	20 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	**2023**
Årsavgifter	911 363	851 136
Hyror lokaler	615 323	610 415
P-plats och garage	63 984	68 500
Debiterad fastighetsskatt	27 944	29 099
Övriga intäkter	7 670	5 863
Outhyrda lokaler	-5 500	0
	1 620 784	**1 565 013**

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	2 506
Städdag	5 245	6 584
Städkostnader	24 622	22 841
Reparationer	433 054	39 833
Planerat underhåll	0	71 820
Fastighetsel	22 732	24 033
Uppvärmning	229 833	217 349
Vatten och avlopp	40 174	26 983
Avfallshantering	24 231	24 252
Försäkringskostnader	90 256	85 826
Kabel-tv	16 836	21 188
Bredband	37 891	32 079
Förbrukningsinventarier	0	15 642
Förbrukningsmaterial	12 266	3 152
	937 140	**594 088**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	44 460	44 460
Fastighetsavgift	26 079	25 424
Kundförluster	0	6 868
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 267
Ekonomisk förvaltning	59 695	64 901
Bankkostnader	1 498	225
Underhållsplan	28 750	0
Övriga poster	4 089	133
	164 571	**143 278**

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 980 692	26 980 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 980 692**	**26 980 692**
Ingående avskrivningar	-5 871 734	-5 554 090
Årets avskrivningar	-317 644	-317 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 189 378**	**-5 871 734**
Utgående redovisat värde	**20 791 314**	**21 108 958**
Taxeringsvärden byggnader	17 062 000	17 062 000
Taxeringsvärden mark	15 584 000	15 584 000
	32 646 000	**32 646 000**

Not 6 Markdränering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 111 128	2 111 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 111 128**	**2 111 128**
Ingående avskrivningar	-79 267	-58 156
Årets avskrivningar	-21 111	-21 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-100 378**	**-79 267**
Utgående redovisat värde	**2 010 750**	**2 031 861**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 754	65 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**65 754**	**65 754**
Ingående avskrivningar	-6 576	-3 288
Årets avskrivningar	-23 014	-3 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 590**	**-6 576**
Utgående redovisat värde	**36 164**	**59 178**

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 448	8 418
Avräkningskonto förvaltare	205 114	118 986
	218 562	**127 404**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	70 646	66 708
Bredband och kabel-TV	13 550	13 342
Ekonomisk förvaltning	11 296	10 750
	95 492	**90 800**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,617	2024-03-28	0	3 715 200
Swedbank	4,617	2024-03-28	0	2 320 000
Swedbank	4,634	2024-02-28	0	1 560 000
Swedbank	4,617	2024-03-28	0	900 000
Swedbank	1,240	2024-03-25	0	5 150 000
Swedbank	3,139	2024-03-25	5 070 500	0
Swedbank	3,157	2024-03-25	4 188 600	0
Swedbank	3,157	2024-03-25	4 347 600	0
			13 606 700	**13 645 200**

Kortfristig del av långfristig skuld	13 606 700	13 645 200

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 13 606 700 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	26 030	9 826
Fastighetsel	2 384	1 960
Fjärrvärme	29 867	32 949
Swedbank	433	0
Upprättande underhållsplan	28 750	0
Förutbetalda avgifter och hyror	152 836	100 299
	240 300	**145 034**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 280 000	15 280 000
	15 280 000	**15 280 000**

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signering

Niklas Bolander
ordförande

Ali Raiss

Jesper Wallvik

Michel Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Camilla Eriksson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Borren_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-22 10:06:06

Dokumentet är undertecknat av:

ALI RAISS (19981208XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 13:18:10
CAMILLA ERIKSSON (19670404XXXX) Revisor	2025-05-22 10:06:06
MICHEL NILSSON (19690708XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-17 13:23:08
JESPER WALLVIK (19890729XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 21:40:32
NIKLAS BOLANDER (19810325XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 18:16:16

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Borren_1.pdf (659337 byte)

833E14AC3CFC4428E65EE46357F387D37FFA69C34A703557E50FD9730CD10CE58E7A449CBDA9A2991E20
EAEBABF5647ECD8AF95BA5C8DF0DFC61AB1A7EF716AE

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support