



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Borrmaskinen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Borrmaskinen med säte i Umeå org.nr. 769636-9557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borrmaskinen 1	2024-01-24	2024
Borrmaskinen 21	2024-01-24	2024

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 391
21	p-platser	0
12	Carports	0

Totalt 73 objekt **2 391**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ernst Håkan Eriksson	Ordförande	2024-11-07
Johan Stefan Fredrik Fredriksson	Ledamot	2024-11-08
Erik Tomas Gullehag	Ledamot	2024-11-08

Firman tecknas av Ernst Håkan Eriksson.



Revisorer har varit: Thomas Nilsson vid Grant Thornton Sweden AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Under året har inflyttning i föreningens hus skett. Inflytt i Hus 1 skedde 2024-07-01 och i Hus 2 2024-09-16.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har alla föreningens 40 lägenheter upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 30 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-81	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 512	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 512	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	57	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	67	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	218	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	224	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	535	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-594	-269	0	0	0
Soliditet, %	76	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.



Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är nybyggd och inte har kommit igång med sin verksamhet helt under året. Inflyttning skedde juli och september 2024 så det är först då de har börjat få intäkter från årsavgifter men de har haft kostnader för en längre period än så.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	98 205 000	98 205 000
Underhållsfond, kr	0	0	71 796	71 796
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	98 276 796	98 276 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-269 462	-71 796	-341 258
Årets resultat, kr	-269 462	269 462	-594 335	-594 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-269 462	0	-666 131	-935 593
S:a eget kapital, kr	-269 462	0	97 610 665	97 341 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 796 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-594 335
Reservation till underhållsfond, kr	-71 796
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-666 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-666 131
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	535 065	0
Summa Rörelseintäkter		535 065	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-367 643	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-125 844	-269 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-401 755	0
Summa Rörelsekostnader		-895 242	-269 462
Rörelseresultat		-360 177	-269 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	-23 800	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-210 358	0
Summa Finansiella poster		-234 158	0
Resultat efter finansiella poster		-594 335	-269 462
Resultat före skatt		-594 335	-269 462
Årets resultat		-594 335	-269 462



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	127 668 245	52 583 480
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	44 773 538
Summa Materiella anläggningstillgångar		127 668 245	97 357 018

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	Not 8	0	50 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		0	50 000

Summa Anläggningstillgångar		127 668 245	97 407 018
-----------------------------	--	-------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		816	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	346 202	3 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 982	3 382
Summa Kortfristiga fordringar		352 000	6 643

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	717 908	3 317 414
Summa Kassa och bank		717 908	3 317 414

Summa Omsättningstillgångar		1 069 908	3 324 057
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		128 738 153	100 731 075
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 205 000	0
Fond för yttre underhåll	71 796	0
Summa Bundet eget kapital	98 276 796	0

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-341 258	0
Årets resultat	-594 335	-269 462
Summa Ansamlad förlust	-935 593	-269 462

Summa Eget kapital

97 341 203 -269 462

Skulder

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	0	40 095 590
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 19 644 333	0
Övriga långfristiga skulder	810 143	0
Summa Långfristiga skulder	20 454 476	40 095 590

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 270 667	0
Leverantörsskulder	93 849	1 584
Skulder till koncernföretag	0	55 496 575
Övriga kortfristiga skulder	3	3 301 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 577 955	2 105 788
Summa Kortfristiga skulder	10 942 474	60 904 947

Summa Skulder

31 396 950 101 000 537

Summa Eget kapital och skulder

128 738 153 100 731 075



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-360 177	-269 462
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	401 755	0
Resultat vid försäljning av bolag	-23 800	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	377 955	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 779	-269 462
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 416	-3 382
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 973 700	57 567 117
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-6 976 116	57 563 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 958 338	57 294 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-30 712 982	-94 022 449
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	50 000	-50 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 662 982	-94 072 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	98 205 000	0
Upptagna lån	0	40 095 590
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-10 180 590	0
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-52 656 394	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 368 016	40 095 590
Årets kassaflöde	-2 253 304	3 317 414
Likvida medel vid årets början	3 317 414	0
Likvida medel vid årets slut	1 064 110	3 317 414



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. I utgående likvida medel ingår avräkningskonto via HSB Norr med 346 202 kr samt ett konto hos Handelsbanken med 717 908 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	486 098	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	35 607	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	19 950	0
	Övriga primära intäkter	53	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	541 707	0
	Hyresbortfall	-6 642	0
	<i>Summa</i>	-6 642	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	535 065	0
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-13 786	0
	Snö och halk-bekämpning	-23 719	0
	Reparationer	-1 244	0
	El	-112 908	0
	Vatten	-47 967	0
	Sophämtning	-8 936	0
	Fastighetsförsäkring	-44 184	0
	Kabel-TV och bredband	-25 081	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-89 818	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-367 643	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 227	0
	Administrationskostnader	-25 425	0
	Extern revision	-27 500	0
	Konsultkostnader	0	0
	Övriga förvaltningskostnader	-65 692	-269 462
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-125 844	-269 462
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Utdelning från aktier och andelar i andra företag	8 703 742	0
	Nedskrivning av andelar och långsiktiga fordringar andra företag	-8 703 742	0
	Resultat vid försäljning av koncernföretag	-23 800	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	-23 800	0

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-210 358	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-210 358	0
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 980 937	0
	Årets investeringar	75 804 311	16 980 937
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	92 785 248	16 980 937
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-401 755	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-401 755	0
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	35 602 543	0
	Omklassificering från uppskrivning	-317 791	0
	Återförda uppskrivningar	0	35 602 543
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	35 284 752	35 602 543
	<i>Utgående redovisat värde</i>	127 668 245	52 583 480
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 500 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 701 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	22 201 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 000 000	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 000 000	0
Not 8	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andelar i koncernföretag</i>		
	Ingående värde andelar i koncernföretag	50 000	0
	Årets anskaffning	0	35 652 543
	Årets nedskrivning	-50 000	-35 602 543
	<i>Summa Andelar i koncernföretag</i>	0	50 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

346 202

0

Övriga fordringar

0

3 260

Summa Övriga fordringar

346 202

3 260

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

3 399

3 382

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 583

0

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 982

3 382

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto SEB

0

3 317 414

Bankkonto Handelsbanken

717 908

0

Summa Kassa och bank

717 908

3 317 414

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
--------	---	------------	--

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,74%	2027-09-30	9 971 667	0
Stadshypotek	3,04%	2025-09-30	9 971 667	0
Stadshypotek	2,85%	2029-09-30	9 971 666	299 000
			29 915 000	299 000

Långfristig del

19 644 333

Nästa års amortering av långfristig skuld

299 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 971 667

Kortfristig del

10 270 667

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

299 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 196 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,88%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

144 364

0

Upplupna räntekostnader

210 358

0

Övriga upplupna kostnader

223 233

2 105 788

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

577 955

2 105 788

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen

Org.nr. 769636 - 9557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Borrmaskinens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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, förfalskning, 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 Borrmaskinen för år 2024 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 Bostadsrättsföreningen Borrmaskinen 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.

Umeå, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Borrmaskinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERNST HÅKAN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 10:10:50



ERIK TOMAS GULLEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 05:29:07



**JOHAN STEFAN FREDRIK
FREDRIKSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-08 kl. 16:27:43



THOMAS NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 13:27:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Borrmaskinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 13:28:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.