

Årsredovisning

BRF Borsökna Äng

769630-3275

Styrelsen för BRF Borsökna Äng får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

År 2017 förvärvade föreningen fastigheten Mesta 3:82 i Eskilstuna kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.
Marken innehas med äganderätt.
Av föreningens 10 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 19 medlemmar.
Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 2 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Niklas McLeod	ledamot
Joseph Gergi	ledamot
Elina Doschoris Ehrlin	ledamot
Emil Westerlund	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB.

Avgifter

Inför år 2025 genomfördes en avgiftssänkning med 14%.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret gjordes inga större underhållsarbeten eller reparationer.

För övrigt har sedvanligt underhåll av fastigheten utförts.

I februari 2024 gjordes en energideklaration.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	781	605	539	539
Resultat efter finansiella poster	-50	-145	21	76
Soliditet %	65	65	64	64
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	684	531	473	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 472	10 584	10 696	
Sparande (kr) per kvadratmeter	135	51	197	
Räntekänslighet %	15,31	20	23	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	0	0	0	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 472	10 584		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 150 000	130 000	-2 931 304	-144 653	22 204 043
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-144 653	144 653	0
Förändring av yttre fond		26 000	-26 000		0
Årets resultat				-49 570	-49 570
Belopp vid årets utgång	25 150 000	156 000	-3 101 957	-49 570	22 154 473

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 101 957
Årets resultat	-49 570
Summa	-3 151 527

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	26 000
Balanseras i ny räkning	-3 177 527
Summa	-3 151 527

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Årsavgifter		780 833	605 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		780 833	605 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-104 781	-114 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-203 000	-203 000
Summa rörelsekostnader		-307 781	-317 888
Rörelseresultat		473 052	287 392
Finansiella poster			
Ränteintäkter		129	100
Räntekostnader		-522 751	-432 145
Summa finansiella poster		-522 622	-432 045
Resultat efter finansiella poster		-49 570	-144 653
Resultat före skatt		-49 570	-144 653
Årets resultat		-49 570	-144 653

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 397 000	33 600 000
Summa materiella anläggningstillgångar		33 397 000	33 600 000
Summa anläggningstillgångar		33 397 000	33 600 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 494	6 365
Summa kortfristiga fordringar		6 494	6 365
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		822 015	814 202
Summa kassa och bank		822 015	814 202
Summa omsättningstillgångar		828 509	820 567
SUMMA TILLGÅNGAR		34 225 509	34 420 567

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	25 150 000	25 150 000
Fond för yttre underhåll	156 000	130 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>25 306 000</i>	<i>25 280 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 101 957	-2 931 304
Årets resultat	-49 570	-144 653
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 151 527</i>	<i>-3 075 957</i>
Summa eget kapital	22 154 473	22 204 043
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 7 869 793	8 006 810
Summa långfristiga skulder	7 869 793	8 006 810
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	6 4 068 175	4 058 666
Förskott på avgifter	51 310	46 709
Leverantörsskulder	3 102	3 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 656	100 722
Summa kortfristiga skulder	4 201 243	4 209 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 225 509	34 420 567

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01

2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	473 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	203 000
Räntenetto	-522 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	153 430
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 472
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-22 581

Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 321
--	---------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-127 508
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 508
---	----------

Årets kassaflöde	7 813
------------------	-------

Likvida medel vid årets början	814 202
Likvida medel vid årets slut	822 015

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-779 520	-605 280
	Vidarefakturerering (överlåtelseavgifter mm)	-1 313	—
	Summa	-780 833	-605 280

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Renhållning	19 112	22 781
	Försäkringar, Trygg-Hansa	22 323	21 062
	TV/Bredband	1 780	14 260
	Reparationer och underhåll	11 175	4 448
	Revisionsarvode	21 775	25 032
	Redovisningstjänster	27 816	27 305
	Övriga kostnader	800	—
		104 781	114 888

Not 4 Avskrivningar

Byggnad

0,5 - 4 procent, 25-100 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 852 853	23 852 853
	Utgående anskaffningsvärden	23 852 853	23 852 853
	Ingående avskrivningar	-1 217 853	-1 014 853
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-203 000	-203 000
	Utgående avskrivningar	-1 420 853	-1 217 853
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 965 000	10 965 000
	Utgående nedskrivningar	10 965 000	10 965 000
	Redovisat värde	33 397 000	33 600 000
	Taxeringsvärden	11 380 000	11 380 000

Fastighetens boyta utgör 1140kvm. Inga lokaler för uthyrning finns.
Fastigheten färdigställdes under 2018.

Not 6	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, 2,85% i ränta. Förfallotid 2027-10-30	-3 984 635	-4 026 143
	Stadshypotek, 4,55% i ränta. Förfallotid 2026-10-30	-3 970 666	-4 014 666
	Stadshypotek, 2,91% i ränta. Förfallotid 2025-10-30	-3 982 667	-4 024 667
		-11 937 968	-12 065 476

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed långfristiga skulder efter förfalldatum.
Av lånen förfaller 127 508 kr inom ett år.

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadshypotek	12 800 000	12 800 000
	Summa ställda säkerheter	12 800 000	12 800 000

UNDERSKRIFTER

Eskilstuna den

30/4 - 2025



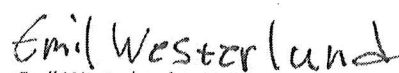
Niklas McLeod



Joseph Gergi



Elina Doschoris Ehrlin



Emil Westerlund

Min revisionsberättelse har lämnats

5/5 - 2025



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borsökna Äng
Org.nr 769630-3275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borsökna Äng för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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:

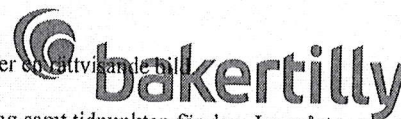
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 BRF Borsökna Äng för räkenskapsåret 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

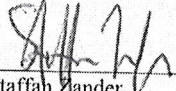
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Nacka den 5 maj 2025


Staffan Zander

Auktoriserad revisor