

ÅRSREDOVISNING 2024-2025

Bostadsrättsföreningen Börje





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Börje med säte i Uppsala org.nr. 717600-2496 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 70:2	1963-01-01	1963-1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 862
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	747
1	lokal (hyresrätt)	14
50	garageplatser	600
Totalt 105 objekt		6 223

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 11 st 2 rok, 7 st 3 rok, 5 st 4 rok, 16 st 5 rok, 3 st 6 rok, 1 st 7 rok, 1 st 11 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gustav Syrén	Ordförande
Björn Lagerström	Ledamot
Erik Magnusson	Ledamot
Filip Rosén	Ledamot
Annika Zetterström	Ledamot
Jan Olof Willerström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gustav Syrén, Filip Rosén och Annika Zetterström, samt suppleanten Jan Olof Willerström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Gustav Syrén, Erik Magnusson och Filip Rosén.

Revisorer valda vid föreningsstämman har varit Per Bohlin med Bakhan Karim som suppleant, samt revisor Niclas Wärenfeldt hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Ola Karlsson (sammanställande), Marie Gårdmark samt Cecilia Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 525 557 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 533 303 kr.

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2025-01-01. En höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2026-01-01 är planerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen. Årets negativa kassaflöde beror på att utfört underhåll och investeringar under året delvis finansierats med befintliga likvida medel.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 500 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 000 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har föreningen genomfört:

2024 Kontroll av balkonger mot innergården Odensgatan 15 + Sysslomansgatan 18 för att bedöma när dessa behöver renoveras

2024 Installation ytterligare laddstolpar i föreningens garage (6 ytterligare laddplatser)

2024/2025 Omläggning av tak, fasadrengöring samt installation av solceller Odensgatan 15 + Sysslomansgatan 18. Samt installation av snörasskydd.

2024/2025 Åtgärder av brister från fönstermålning

2025 OVK Lokaler

2025 Skadeförebyggande besiktning av föreningens fastigheter tillsammans med Bolander

Större åtgärder de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Fönstermålning, renovering av samtliga lägenheter
2024	Byte tvättmaskin till Wascator i lilla tvättstugan Odensgatan 15
2024	Möjlighet att ladda elbil på besöksparkeringsplatsen
2023/2024	Fasadrenovering Sysslomansgatan 16
2023	Takomläggning Sysslomansgatan 16
2023	Läckage gårdsbjälklag åtgärdat
2022/2023	Installation av magnetfilter och automatpåfyllning+avluftning på radiatorvatten i undercentralen
2022/2023	Byte av Wascator tvättmaskinerna i tvättstugorna på Odensgatan 15 och Sysslomansgatan 16
2022/2023	Byte av styrutrustning, pumpar och givare i pumpgrop undercentral
2022/2023	Byte av avloppsledning från balkong terrass
2022/2023	Renovering av pelare i garage
2022/2023	App-lösning för att fjärrstyra garageport utrullad till medlemmarna
2022/2023	Sandlåda på innergården
2022/2023	Radonundersökning har genomförts i 13 lägenheter december 22 till mars 23. Högsta uppmätta värdet var 60 Bq/kbm. Högsta tillåtna är 200 Bq/kbm.
2022/2023	Ett gemensamt verktygsförråd har inrättats i källaren Sysslomansgatan 18. Där kan medlemmar även ställa in grovsopor (som ryms i en personbil) för vidare transport till återvinningsstation.
2021/2022	Elbilladdare 10st
2020/2021	Gästrummet har färdigställts
2020/2021	Upprättat ett gym
2018/2019	Ventilationsarbeten i lokalerna har genomförts samt modernisering av undercentralen
2019	Nya treglasfönster samt nya entrédörrar har installerats i föreningens tre lokaler
2018	Nya tvätt- och torkmaskiner i tvättstugorna
2017	Balkongrenovering för lägenheter på Sysslomansgatan 16
2016	Elinstallationer i lokaler har renoverats
2013	Ombyggnad av samtliga hissar
2007/2008	Renovering av stammar, våtutrymmen, elektricitet och undercentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Övergång till IMD för el för alla i föreningen
2025/2026	Renovering av garageramp
2025/2026	Åtgärder av läckor från innergården ner till garageplatserna
2026	Uppdatering av underhållsplan
2029	Undersöka balkonger för balkongrenovering S18+O15

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	177	55	83	123	159
Skuldsättning, kr/kvm	3 704	3 342	2 017	1 655	1 776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 109	3 708	2 237	1 836	1 970
Räntekänslighet, %	6	6	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	180	170	151	146	132
Årsavgifter, kr/kvm	694	606	505	480	480
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	86	86	90
Totala intäkter, kr/kvm	708	608	529	500	481
Nettoomsättning, tkr	4 392	3 782	3 290	3 114	2 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	-526	-6 150	-3 034	222	193
Soliditet, %	-7	-5	27	43	40

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att planerat underhåll för 1 068 198 kr genomförts under året.

Föreningens kassaflöde är negativt med 1 231 028 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2026-01-01.

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	2 410 630	0	0	2 410 630
Underhållsfond, kr	0	0	500 000	500 000
S:a bundet eget kapital, kr	2 410 630	0	500 000	2 910 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 642 491	-6 150 237	-500 000	-4 007 746
Årets resultat, kr	-6 150 237	6 150 237	-525 557	-525 557
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 507 746	0	-1 025 557	-4 533 303
S:a eget kapital, kr	-1 097 116	0	-525 557	-1 622 673

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 007 746
Årets resultat, kr	-525 557
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 533 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	-4 033 303

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 392 378	3 782 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 742	25 010
Summa Rörelseintäkter		4 408 120	3 807 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 350 654	-8 348 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 017	-173 911
Personalkostnader	Not 6	-83 220	-80 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-557 215	-578 525
Summa Rörelsekostnader		-4 243 106	-9 181 869
Rörelseresultat		165 014	-5 374 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 393	3 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-691 964	-779 247
Summa Finansiella poster		-690 571	-775 663
Resultat efter finansiella poster		-525 557	-6 150 237
Resultat före skatt		-525 557	-6 150 237
Årets resultat		-525 557	-6 150 237



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 688 036	18 351 903
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	50 586	67 446
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 738 622	18 419 349
Summa Anläggningstillgångar		20 738 622	18 419 349

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 832	-1 912
Aktuell skattefordran		3 187	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 339 664	2 558 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	119 604	83 522
Summa Kortfristiga fordringar		1 482 287	2 640 061
Summa Omsättningstillgångar		1 482 287	2 640 061
Summa Tillgångar		22 220 910	21 059 410

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 410 630	2 410 630
Fond för yttre underhåll	500 000	0
Summa Bundet eget kapital	2 910 630	2 410 630

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 007 746	2 642 491
Årets resultat	-525 557	-6 150 237
Summa Ansamlad förlust	-4 533 303	-3 507 746

Summa Eget kapital	-1 622 673	-1 097 116
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 050 000	20 800 000
Leverantörsskulder		108 413	731 005
Skatteskulder		0	2 395
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	114 302	107 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	570 868	516 036
Summa Kortfristiga skulder		23 843 583	22 156 526

Summa Skulder		23 843 583	22 156 526
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 220 910	21 059 410
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	165 014	-5 374 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	557 215	578 525
Elstöd	0	25 010
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	557 215	603 535
Erhållen ränta	3 779	3 584
Erlagd ränta	-712 691	-779 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 317	-5 546 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-75 640	4 727
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-542 216	453 547
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-617 856	458 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-604 539	-5 088 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 876 488	-2 068 325
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 876 488	-2 068 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 250 000	8 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 250 000	8 250 000
Årets kassaflöde	-1 231 028	1 093 247
Likvida medel vid årets början	2 556 577	1 463 329
Likvida medel vid årets slut	1 325 549	2 556 577

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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 257 264	2 845 968
	Årsavgifter lokaler	633 912	553 404
	Hyror lokaler	1 000	1 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	507 164	375 888
	El laddstationer	17 391	14 706
	Gästrum och andrahandsuthyrningar	15 464	4 668
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 432 195	3 796 134
	Hysesbortfall	-39 817	-13 850
	<i>Summa</i>	-39 817	-13 850
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 392 378	3 782 284

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 446	0
	Övriga sekundära intäkter*	296	25 010
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 742	25 010

* 2023-2024 avser erhållet statligt bidrag (elstöd).

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-391 578	-376 130
	Snö och halk-bekämpning	-2 994	-14 870
	Reparationer	-195 881	-411 221
	Planerat underhåll	-1 068 198	-5 916 220
	El	-100 253	-112 003
	Uppvärmning	-810 224	-757 014
	Vatten	-212 391	-191 832
	Sophämtning	-111 885	-122 158
	Fastighetsförsäkring	-110 290	-101 954
	Kabel-TV och bredband	-92 783	-91 581
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-189 060	-190 660
	Förvaltningsavtalskostnader	-65 117	-63 006
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 350 654	-8 348 650
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 971	0
	Administrationskostnader	-104 648	-75 600
	Extern revision	-20 000	-14 925
	Konsultkostnader	-53 116	-77 523
	Föreningsstämma/styrelsemöte	-3 687	-3 663
	Övriga förvaltningskostnader	-67 595	-2 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 017	-173 911
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 500	-65 430
	Sociala avgifter	-15 720	-15 353
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-83 220	-80 783
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-540 355	-542 191
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 860	-36 334
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-557 215	-578 525

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 393	3 376
	Intäktsränta skattekonto	0	208
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 393	3 584
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-690 775	-633 787
	Övriga finansiella kostnader	-1 189	-145 460
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-691 964	-779 247
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 701 462	21 633 137
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 475 738	1 475 738
	Årets investeringar	2 876 488	2 068 325
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 053 688	25 177 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 825 297	-6 283 106
	Årets avskrivningar	-540 355	-542 191
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 365 652	-6 825 297
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 688 036	18 351 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 556 000	2 921 000
	<i>Summa</i>	115 756 000	123 121 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	23 370 000	20 932 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 370 000	20 932 500

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	265 976	265 976
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	265 976	265 976
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-198 530	-162 196
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-16 860	-36 334
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-215 390	-198 530
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	50 586	67 446
---------------------------------	---------------	---------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 325 549	2 556 577
---------------------	-----------	-----------

Skattekonto	14 115	1 874
-------------	--------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 339 664	2 558 451
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	28 077	25 761
------------------------	--------	--------

Upplupna ränteintäkter	0	2 386
------------------------	---	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 527	55 375
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119 604	83 522
---	----------------	---------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Nordea Hypotek AB	2,68%	2026-06-17	5 545 000	250 000
-------------------	-------	------------	-----------	---------

Nordea Hypotek AB	2,79%	2026-04-22	6 000 000	0
-------------------	-------	------------	-----------	---

Nordea Hypotek AB	2,82%	2026-05-15	5 750 000	0
-------------------	-------	------------	-----------	---

Nordea Hypotek AB	2,67%	2026-06-18	5 755 000	0
-------------------	-------	------------	-----------	---

23 050 000	250 000
-------------------	----------------

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	23 050 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	23 050 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	22 629	13 565
	Övriga kortfristiga skulder	91 672	93 525
	<i>Summa Övriga skulder</i>	114 302	107 090
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	430 374	360 131
	Upplupna räntekostnader	77 404	98 131
	Övriga upplupna kostnader	63 090	57 774
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	570 868	516 036

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-09-22.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Gustav Syrén
Björn Lagerström
Erik Magnusson
Filip Rosén
Annika Zetterström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Per Bohlin
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Börje, org.nr. 717600-2496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Börje för räkenskapsåret 2024-2025.

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 30 juni 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Börje för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per Bohlin
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Börje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gustav Carl Björn Syrén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 21:25:32



Erik Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 15:10:12



Filip Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 19:26:07



Annika Zetterström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 16:21:48



Björn Lagerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 19:47:27



Per Bohlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 20:00:12



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 08:31:18



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Börje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Bohlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 19:58:59



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 08:32:52



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 föreningsstämman 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.