

# Årsredovisning

för

## Brf Borgen 2

717300-0360

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Borgen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25.

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

Föreningen har sitt säte i Tierp.

### Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Tierp 28:1 i Tierps kommun, omfattande adresserna Södra Esplanaden 11 A-C. Tierp 28:1 byggdes år 1943. Marken innehas med äganderätt.

I nedstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Totalyta (kvm)</u>
18	Lägenheter, bostadsrätt	1107
9	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

#### *Styrelsen har för året haft följande sammansättning:*

Göran Löfgren	Styrelseledamot, Ordförande
Christina Sjöström	Styrelseledamot
Oscar Helander	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen eller ledamöterna två i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-03-31. På stämman deltog 7 medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer:*

Sabina Westergren Ahlin

## **Underhåll**

### ***Utförda historiska underhåll:***

2018	Byte av balkonger
2019	Underhåll av ventilationen
2023	Fönster

### ***Planerade underhåll:***

Föreningen följer en underhållsplan. Inga större planerade underhållsåtgärder föreligger under de närmaste åren.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningens sekreterare avgått. Styrelsen arbetar fortsatt med att tillsätta posten tillika ledamot. Sekreterarens arbetsuppgifter hanteras under tiden av övriga styrelsemedlemmar.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2 st. Det har under året skett en överlåtelse.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna.

## **Föreningens ekonomi**

Styrelsen har bedömt att årets fria egna kapital är begränsat efter årets underskott. Ingen överföring till yttre reparationsfond har därför gjorts i år. Överföringen planeras när föreningens ekonomiska situation tillåter, i enlighet med underhållsplanen.

Mot bakgrund av ökade kostnader för räntor, drift och löpande förvaltning samt med hänsyn till föreningens fastställda underhållsplan har styrelsen för avsikt att höja årsavgifterna för kommande år. Syftet är att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och skapa förutsättningar för att finansiera framtida underhållsåtgärder utan att äventyra föreningens likviditet. Højningen beräknas ske med 10% av dagens avgifter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	648	649	604	589	594
Resultat efter finansiella poster	-76	17	-160	61	-33
Soliditet (%)	13,33	15,57	14,70	20,00	17,00
Kassalikviditet (%)	156,90	180,11	176,60	290,89	222,21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	585	585	537	528	528
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 739	1 807	1 874	1 942	2 010
Sparande per kvm (kr/kvm)	27	104	50	149	80
Räntekänslighet (%)	2,97	3,09	3,48	3,68	3,62
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	296	248	223	210
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,68	99,82	98,00	98,00	100,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	31 500	42 500	219 715	113 062	16 793	<b>423 570</b>
Balanseras i ny räkning				16 793	-16 793	<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			24 408	-24 408		<b>0</b>
Årets resultat					-79 825	<b>-79 825</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 500</b>	<b>42 500</b>	<b>244 123</b>	<b>105 447</b>	<b>-79 825</b>	<b>343 745</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 447
årets förlust	-79 825
	<b>25 622</b>
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0
	25 622
	<b>25 622</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	650 008	649 035
Övriga intäkter		0	120
		<b>650 008</b>	<b>649 155</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsavgift/skatt		-26 022	-16 782
Driftskostnader	3	-447 863	-429 609
Övriga kostnader	4	-64 009	-31 338
Personalkostnader	5	-28 530	-30 173
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 722	-98 662
		<b>-673 146</b>	<b>-606 564</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 138</b>	<b>42 591</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	1 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-56 706	-27 283
		<b>-56 686</b>	<b>-25 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 824</b>	<b>16 792</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-79 824</b>	<b>16 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 825</b>	<b>16 792</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 030 048	2 136 768
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		<b>2 030 048</b>	<b>2 136 768</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 155	3 155
		<b>3 155</b>	<b>3 155</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 033 203</b>	<b>2 139 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		107 900	110 790
Aktuella skattefordringar		24 607	199
Övriga fordringar	10	2 462	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 602	26 564
		<b>160 571</b>	<b>137 554</b>
<i>Kassa och bank</i>		385 064	442 315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>545 635</b>	<b>579 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 578 838</b>	<b>2 719 792</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 500	31 500
Uppåtelseavgifter		42 500	42 500
Fond för yttre underhåll	13	244 123	219 715
		<b>318 123</b>	<b>293 715</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		105 447	113 063
Årets resultat		-79 825	16 792
		<b>25 622</b>	<b>129 855</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>343 745</b>	<b>423 570</b>
<i>Avsättningar</i>			
Inre reparationsfond		37 326	49 276
<b>Summa avsättningar</b>		<b>37 326</b>	<b>49 276</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 850 000	1 925 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 850 000</b>	<b>1 925 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	75 000	75 000
Leverantörsskulder		36 466	27 065
Övriga skulder		28 325	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 976	219 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>347 767</b>	<b>321 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 578 838</b>	<b>2 719 792</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-23 138	42 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		106 722	98 661
Erhållen ränta		20	1 484
Erlagd ränta		-56 706	-27 283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>26 898</b>	<b>115 453</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 890	-110 790
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 910	19 481
Förändring av leverantörsskulder		9 401	-124 262
Förändring av kortfristiga skulder		16 420	150 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 699</b>	<b>50 207</b>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-75 000	-75 000
Eget bundet Kapital		-11 950	-9 190
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-86 950</b>	<b>-84 190</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-57 251</b>	<b>-33 983</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		442 315	476 298
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>385 064</b>	<b>442 315</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte medfört några förändringar av föreningens redovisade värden i eget kapital vid övergångstidpunkten.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme & Grund	2,44 %
Tak	2,21 %
Fasad	3,31 %
Dränering	1,19 %
Fönster	1,29 %
Balkonger	1,05 %
Stamreovering Kök	2,57 %
Lägenhetsdörrar	1,45 %
Inventarier	20,00 %

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och

beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-642 600	-642 600
Hyror garage och parkeringsplatser	-5 350	-5 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-2 058	-1 035
	<b>-650 008</b>	<b>-649 035</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	22 500	20 629
Fastighetsskötsel	7 914	13 853
Snöröjning	6 062	19 826
El	18 695	21 089
Uppvärmning	200 130	210 074
VA/Sanitet	115 382	115 199
Försäkringspremier	22 629	20 141
Fastighetsavgift bostäder	26 022	16 782
Kabel-TV/Bredband	3 588	3 588
Löpande reparationer	47 697	5 211
	<b>470 619</b>	<b>446 392</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	1 431	0
Förbrukningsmaterial	260	0
Kontorsmaterial	1 311	2 643
Postbefordran	0	105
Ersättningar till revisor	500	500
Kostn styrelsemöten/årsstämma	1 575	0
Redovisningstjänster	56 163	18 724
Bankkostnader	2 603	1 881
Advokat- och rättegångskostnader	0	5 000
Övriga förvaltningskostnader	3 432	2 485
	<b>67 275</b>	<b>31 338</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Några löner och ersättningar har ej utbetalats.		
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	23 750	25 000
Övriga ersättningar till styrelsen	500	500
	<b>24 250</b>	<b>25 500</b>

**Sociala kostnader**

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 280	4 673
	<b>4 280</b>	<b>4 673</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

	<b>28 530</b>	<b>30 173</b>
--	---------------	---------------

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56 607	27 195
Räntekostnader för skatter och avgifter	99	88
	<b>56 706</b>	<b>27 283</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 611 411	4 611 411
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 611 411</b>	<b>4 611 411</b>
Ingående avskrivningar	-2 474 643	-2 375 982
Årets avskrivningar	-106 720	-98 661
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 581 363</b>	<b>-2 474 643</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 030 048</b>	<b>2 136 768</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	2 074 000	1 936 000
	<b>8 674 000</b>	<b>8 136 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 707	104 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 707</b>	<b>104 707</b>
Ingående avskrivningar	-104 707	-104 707
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 707</b>	<b>-104 707</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branchorganisation	3 155	3 155
	<b>3 155</b>	<b>3 155</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 462	1
	<b>2 462</b>	<b>1</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	598	598
Försäkringspremier	25 004	24 520
Upplupna ränteintäkter	0	1 446
	<b>25 602</b>	<b>26 564</b>

**Not 12 Förändringar i eget kapital, föregående år**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1</b>	31 500	42 500	310 260	182 851	-160 333
<b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	<b>31 500</b>	<b>42 500</b>	<b>310 260</b>	<b>182 851</b>	<b>-160 333</b>
Balanseras i ny räkning				-160 333	160 333
Disposition av föregående års resultat:			24 408	-24 408	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-114 953	114 953	
Årets resultat					16 792
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 500</b>	<b>42 500</b>	<b>219 715</b>	<b>113 063</b>	<b>16 792</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	0	24 408
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-114 953
	<b>0</b>	<b>-90 545</b>

Styrelsen har bedömt att årets fria egna kapital är begränsat efter årets underskott. Ingen överföring till yttre reparationsfond har därför gjorts i år. Överföringen planeras när föreningens ekonomiska situation tillåter, i enlighet med underhållsplanen.

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,880	2027-12-01	1 925 000	2 000 000
			<b>1 925 000</b>	<b>2 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	75 000

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Städkostnader	-5 250	0
Elkostnader	-1 438	-1 936
Uppvärmningskostnader	-22 912	-27 356
Vattenkostnader	-9 864	-14 658
Snöröjning	-1 900	-1 762
Räntekostnader	-4 620	-4 640
Förutbetalda avgifter	-161 850	-162 000
	<b>-207 834</b>	<b>-212 352</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 492 500	2 492 500
	<b>2 492 500</b>	<b>2 492 500</b>

#### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Revisionsberättelse

Jag har, i egenskap av föreningens utsedda revisor, granskat räkenskaper och förvaltning för bostadsrättsföreningen Borgen 2 Tierp för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Jag har inte funnit anledning till någon anmärkning mot årsredovisningen, bokföringen eller styrelsens förvaltning.

Mitt förslag är att årsmötet fastställer den framlagda balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2026 års förvaltning.

Tierp 2026-03-10

Sabina W. Ahlin

Sabina Westergren Ahlin

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Tierp

Göran Löfgren  
Ordförande  
2026-03

Christina Sjöström  
2026-03-

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-

Sabina Westergren Ahlin  
Revisor

# Årsredovisning

för

## Brf Borgen 2

717300-0360

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Borgen 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-03- . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tierp 2026-03-

Göran Löfgren