

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Borgen 1
769609-4296

Räkenskapsåret
2025

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'H'. The signature on the right is a more complex, cursive signature, possibly 'A. B.', with a small '00' written below it.

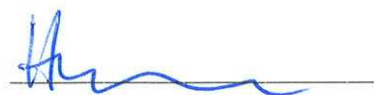
Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i denna årsredovisning har fastställts vid föreningsstämma den 2026-05-28.

Föreningsstämman beslutade att disponera årets resultat i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Jag intygar även att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalhandlingarna.

Stockholm 2026-05-28



Henrik Enström
Styrelseordförande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen 1 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

Fastigheten, uppförd år 1940, omfattar 9 bostadslägenheter, en tvättstuga, lägenhetsförråd, cykelrum samt en undercentral för fjärrvärme. Fastigheten innehåller även en kommersiell lokal på 65 kvadratmeter (gammal mätning), för närvarande uthyrd till Rufli J & M AB för deras bageriverksamhet. Bostadslägenheterna består av sex enheter om ca 70 kvadratmeter och tre om 84 kvadratmeter, enligt den senaste mätningen. På föreningens tomt finns även 3 parkeringsplatser, varav två är uthyrda till medlemmar och en till den nämnda hyresgästen.

Styrelse och revisorer

Årligen väljs styrelsen enligt stadgar. Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen för Brf Borgen 1 bestått av följande medlemmar:

Oliver Andersson	Ordförande avgick under året p.g.a flytt
Henrik Enström	Ordförande
Charlotte Burmester	Ledamot
Jan Tegerstand	Ledamot avgick på stämman 2025
Åke Coldenberg	Ledamot
Gunnar Löwhagen	Suppleant

Nicole Auld valdes till revisor. Posten som revisorns ersättare har varit vakant under året.

Fastighetsförsäkring

Försäkring är tecknad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. För brand, vattenskada och inbrott gäller fullvärde. Försäkringen innefattar även en ansvarsförsäkring upp till 10 mkr men med en självrisk på 20% av prisbasbeloppet.

Ekonomisk översikt

Det är värt att notera att föreningen är markägare. För närvarande är pantbrev uttagna för totalt 4 872 000 kronor, vilka utgör säkerhet för lån hos Nordea. Mer detaljerad information om föreningens lån återfinns i den årliga balans- och resultaträkningen. Föreningens bokföring hanteras av en extern leverantör. Inga arvoden har utbetalats till förtroendevalda under det gångna året.

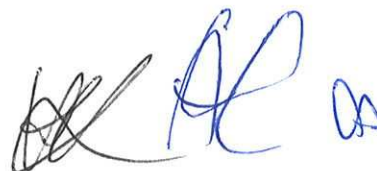
Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Större åtgärder som genomförts sedan 2004



1. År 2004 releinades avloppsstammarna. Då installerades nya stigarledningar och de lägenheter som inte redan bytt ut de gamla elledningarna gjorde det då.
2. År 2010 installerades ny värmecentral som är ansluten till fjärrvärmenätet. Samma år installerades ventilationsanläggning i bageriet, ett krav från Solna Stads Miljö & Hälsa.
3. År 2014 installerades nya kall- och varmvattenledningar.
4. År 2015 installerades energisparglas i alla lägenhetsfönster. Fönstren mot gatan och på husgaveln försågs med ljuddämpande glasrutor.
5. År 2017 gonomfördes OVK kontroll med godkänt resultat.
6. År 2018 spolades och kontrollerades avloppsstammarna av Relita AB Industri & Skadeservice AB, inga brister upptäcktes.
7. Detta år avslutades arbetet med slamning (tätning av rökkanalerna. Arbetet godkändes av certifierad sotare.
8. Radonhalten mättes i fyra lägenheter, allt enligt instruktion. Radonhalten låg i intervallet 60-90 bequerel per kubikmeter luft, vilket med marginal, understeg godkända värden. Protokollen från dessa mätningar är godkända och diarieförda hos Solna stad.
9. År 2019 totalrenoverades fasaden och balkongerna. Arbetet är godkänt och diariefört hos Solna stad. Renoveringarna finansierades med nytt lån på 2,1 mkr hos Nordea och med egna medel.
10. År 2020 har nya förråd monterats i källaren och samtliga förråd utom ett flyttades till källarplanet. Förrådsflytten var ett led i förberedelsen för inredning av lägenheter på vinden. Alla dessa åtgärder är utförda av certifierade hantverkare.
11. År 2021 har avloppsstammen som går igenom lägenhet 1202 bytts ut.
12. År 2023 får föreningen beviljat bygglov av Solna stad för att bygga en lägenhet med tillhörande balkong på råvinden.
13. År 2023 genomfördes OVK kontroll med godkänt resultat.
14. År 2023 spolades och kontrollerades avloppsstammarna av Sortera Industry AB, inga brister upptäcktes.
15. År 2023 höjdes hyran för hyresrätten med 10%.
16. År 2023 höjdes månadsavgifterna med 10%.
17. År 2023 har partiell stamrening av avloppsstammen för WC-rum som går genom lägenhet 1203 genomförts.
18. År 2023 höjdes grundhyran för bageriet Rufli J & M AB med strax över 20%, i hyresavtalet tillkommer även en årlig avgift för uteplatsen samt betalning av fastighetsskatt. Hyresavtalet är nu även indexreglerat.



19. Den 1 juni 2024 höjdes hyran för hyresrätten med ca 14%
20. Under 2024 inköptes en ny tvättmaskin till föreningen.
21. År 2025 röstar föreningen ja för att byggnation av vindsvåning samt hiss
22. År 2025 genomfördes OVK med godkänt resultat för kommersiell lokal
23. År 2025 uppsättning av nät på skorstenarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det skett 2 överlåtelser av bostadsrätter.

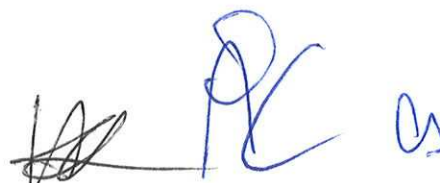
Föreningen har under året arbetat med att ta fram avtal, ritningar samt ansökan om bygglov avseende installation av hiss och iordningställande av vind. En ansökan om bidrag för hissinstallationen har även upprättats och skickats in, men avslogs då bidraget inte längre var tillgängligt.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	612	586	555	510
Resultat efter finansiella poster	-74	13	-63	-114
Soliditet (%)	23,8	24,3	24,2	25,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	589	584	575	551
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 656	6 757	6 757	6 761
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 025	8 147	8 147	8 151
Sparande per kvm (kr/kvm)	-3	170	84	-59
Räntekänslighet (%)	13,6	14,0	14,2	14,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57,6	59,5	61,9	64,6

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader samt ökade externa kostnader under året, bland annat kopplade till arbete med vind- och hissprojektet. Amorteringar på föreningens lån har påverkat föreningens kassaflöde men inte årets resultat. Föreningen har under året fortsatt att amortera enligt plan, vilket minskat föreningens skuldsättning. Styrelsen bedömer att det negativa resultatet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har fortsatt god likviditet och följer löpande utvecklingen av driftkostnader, räntekostnader och planerat underhåll. Styrelsen kommer även fortsättningsvis att följa föreningens ekonomi och vid behov föreslå justeringar av årsavgifter eller andra åtgärder för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 887 740	170 730	-409 578	12 638	1 661 530
Disposition av föregående års resultat:		60 714	-48 076	-12 638	0
Årets resultat				-73 959	-73 959
Belopp vid årets utgång	1 887 740	231 444	-457 654	-73 959	1 587 571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-457 653
årets förlust	-73 959
	-531 612

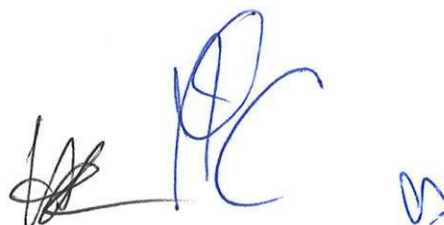
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 299
i ny räkning överföres	-580 911
	-531 612

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	611 868	585 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		611 868	585 990
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-459 413	-380 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 445	-71 445
Summa rörelsekostnader		-530 858	-452 139
Rörelseresultat		81 010	133 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 420	13 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-157 389	-134 344
Summa finansiella poster		-154 969	-121 213
Resultat efter finansiella poster		-73 959	12 638
Resultat före skatt		-73 959	12 638
Årets resultat		-73 959	12 638



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

2 897 145

2 913 145

Inventarier, verktyg och installationer

6

2 831 350

2 886 795

Summa materiella anläggningstillgångar

5 728 495

5 799 940

Summa anläggningstillgångar

5 728 495

5 799 940

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

107 210

91 394

Övriga fordringar

23 627

15 948

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 559

25 051

Summa kortfristiga fordringar

152 396

132 393

Kassa och bank

Kassa och bank

784 841

901 435

Summa kassa och bank

784 841

901 435

Summa omsättningstillgångar

937 237

1 033 828

SUMMA TILLGÅNGAR

6 665 732

6 833 768

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 887 740

1 887 740

Fond för yttre underhåll

231 444

170 730

Summa bundet eget kapital

2 119 184

2 058 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-457 653

-409 578

Årets resultat

-73 959

12 638

Summa fritt eget kapital

-531 612

-396 940

Summa eget kapital

1 587 572

1 661 530

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

4 798 784

4 871 864

Övriga skulder

8

30 000

30 000

Summa långfristiga skulder

4 828 784

4 901 864

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 242

40 531

Skatteskulder

47 846

45 731

Övriga skulder

387

387

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

178 901

183 725

Summa kortfristiga skulder

249 376

270 374

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 665 732

6 833 768

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-73 959

12 638

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

71 445

71 445

Betald inkomstskatt

2 115

999

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-399

85 082

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-15 816

775

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 187

-783

Förändring av leverantörsskulder

-18 289

2 960

Förändring av kortfristiga skulder

-4 823

7 030

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-43 514

95 064

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-73 080

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-73 080

0

Årets kassaflöde

-116 594

95 064

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

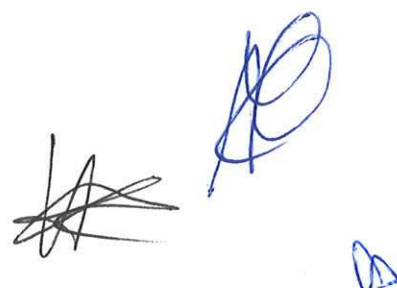
901 435

806 371

Likvida medel vid årets slut

784 841

901 435



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Värmecentral	15 år
VA installation	70år
Fasad och balkonger	70 år

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 utrangeringar 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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	352 450	348 955
Hyror bostäder	90 000	85 500
Hyror lokaler	142 172	142 440
Hyror garage och parkeringsplatser	27 250	9 000
Övrigt	-3	95
	611 869	585 990

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt/avgift	24 796	23 050
El	9 551	9 668
Värme	144 772	141 423
Vatten och avlopp	72 135	55 850
Tele2/Com Hem	13 673	13 504
Städning	14 062	1 898
Sophämtning	19 746	19 271
Trädgårdsskötsel	1 564	2 301
Reparation och underhåll av fastighet	3 625	31 986
Förbrukningsinventarier	1 098	27 193
Försäkring	20 961	20 179
Revisorsarvode	3 750	3 750
Redovisningstjänster	26 799	22 372
Konsultarvoden	8 131	0
Bankkostnader	42 066	1 559
Advokat- och rättegångskostnader	29 250	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 780	4 090
Övrigt	15 475	2 600
	459 234	380 694

Not 4 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader	157 335	134 344
	157 335	134 344



Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 201 145	3 201 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 201 145	3 201 145
Ingående avskrivningar	-288 000	-272 000
Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 000	-288 000
Utgående redovisat värde	2 897 145	2 913 145

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 370 557	3 370 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 370 557	3 370 557
Ingående avskrivningar	-483 762	-428 317
Årets avskrivningar	-55 445	-55 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-539 207	-483 762
Utgående redovisat värde	2 831 350	2 886 795

Not 7 Fastighetslån

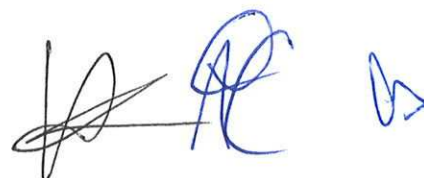
	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Nordea	3,10	2026-02-16	866 364	24 360	842 004
Nordea	3,00	2026-03-19	1 905 500	24 360	1 881 140
Nordea	3,00	2026-03-19	2 100 000	24 360	2 075 640
			4 871 864	73 080	4 798 784

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition lokal	-30 000	-30 000
	-30 000	-30 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 872 000	2 902 000
	4 872 000	2 902 000



Årsredovisningen beslutades den 24 april 2026



Henrik Enström
Ordförande



Åke Coldenberg
Ledamot



Charlotte Burmester
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Nicole Auld
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borgen 1
Organisationsnummer 769609-4296

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i BRF Borgen 1 för år 2025.

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 31 december 2025 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, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört en revision i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för 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, samt att styrelsens ledamöter inte har handlat i strid med stadgarna.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Vid upprättande av förvaltningsberättelse är det styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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, förvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Nicole Auld

Av föreningen vald revisor

