



Välkommen till årsredovisningen för Brf Borealis

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-01-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KADETTEN 12	1975	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 092 kvm och 1 lokal om 133 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 193 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Linder	Ordförande
Åsa Julia Elisabeth Svensson	Styrelseledamot
Bengt Lennart Willberg	Styrelseledamot
Lars Christian Zinfandel	Styrelseledamot
Selma Bogren	Styrelseledamot

Valberedning

Anton Körkkö
Martina Huzell
Mats Engstrand

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Kristina Engstrand Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1975** ● Elstambyte
Omläggning av tak - Delvis innergård, torn 2005-2006 + 2007
Renovering av balkonger
Rörstambyte - 69A en stam bytt 2006
- 1995** ● Omputsning av fasad - Innergårdsfasad 2005-2006
- 2001** ● Nya balkonger - + 2004 + 2006 + 2008
- 2009** ● Renovering av portar - Porten i 69:an renoverad
Portöppnare monterad - Porten i 69:an samt ytterporten i 69 A
- 2010** ● Värmekablar tak och stuprännor
- 2013** ● Renovering tvättstuga exkl. maskiner
- 2014** ● Trapphus 69A ommålat
- 2015** ● Fönster i trapphus 69B ommålade
Nytt trädäck innergård
- 2016** ● Renovering ventilationsanläggning hyreslokal inkl takfläkt
Ommålning av entreplan uppgång 69 samt nya plåtbeklädnader på dörrar
Renovering undercentral fjärrvärme
- 2017** ● Installation av fastighetsnät för fiber bredband

- 2017** ● Vattenskränning av avloppsstammar - Vattenskränning av samtliga vertikala avloppsstammar och stickledningar i badrum/kök
Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp till tvättstugan
- 2018** ● Reparation av väggmålningar port 69
Staket mot gatan renoverat och målat
Wisetrapp råttfälla installerad på avloppsledning.
- 2019** ● Nyinstallation hiss
OVK genomförd - OVK godkänd
Radonmätning genomförd - Värden långt under gränsvärdena
Energideklaration uppdaterad
- 2019-2020** ● Renovering av fönster ut mot gatan
- 2021** ● Stuckaturer i takfot
Omläggning av tak - Tak mot gård och gata inkl takfönster i behov av utbyte. Exkl tak på tornet som endast målas
Takvärmeanläggning nytt kablage
- 2022** ● Anläggning av nedgrävd behållare för matavfall
Rengöring av stickledningar från lägenheter. Inspektion av installationer i kök och badrum
Sotning och brandskyddskontroll av rökkanaler
- 2023** ● Ommålning av fönster mot innergård
Temperaturgivare installerade i samtliga lägenheter
Ny cirkulationspump installerad
Dörr i port 69 renoverad
- 2025** ● Ny belysning i trapphus 69B och barnvagnsrummet
Rattex råttfälla installerad på avloppsledning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Elkraft i Sverige AB
Fastighetsjour	Dygnet
Fjärrvärme samt övervakning undercentral	Stockholm Exergi
Hissunderhåll och jour	Hissen AB
Internet via fiber	Bahnhof
Städning trapphus	Städhuset i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes 1 januari 2025 med 6%, dels för att täcka kostnadsökningar för höjda taxor för fjärrvärme, vatten och sophämtning, dels för att täcka ökade räntekostnader på föreningens lån.

Enligt beslut av styrelsen höjs avgiften från den 1 januari 2026 med 3%

Efter bokföringsnämndens beslut att göra redovisning enligt regelverket K3 obligatoriskt för bostadsrättsföreningar så beställdes hjälp av SBC att lägga om föreningens redovisningen enligt dessa principer. En central förändring i K3 är att större underhållsåtgärder – som takbyte eller fasadrenovering – kan redovisas som tillgångar som skrivs av över flera år. På så sätt undviks kraftiga resultatpåverkningar under ett enskilt år, vilket skapar ekonomisk stabilitet och jämnhet över tid. K3 aktualiserade behovet av en uppdaterad underhållsplan.

Föreningen har hos Skatteverket begärt omprövning av inbetald moms för åren 2019-2024. Detta efter en vägledande dom från Högsta förvaltningsdomstolen beträffande momsavdrag för lokaler. Omprövningen har resulterat i att Skatteverket återbetalat 395 376 kr. Haneringskostnaden för omprövningen uppgår till 98 844 kr vilket medför att av årets resultat utgör återbetalningen av moms 296 532 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Efter beslut på stämman sade föreningen upp gruppavtal med Tele2 gällande kabeltv. Avtalet löpte ut i december 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen genomförde vårstädning och höststädning av fastigheten med efterföljande mingel. I samband med detta skedde insamling av grovavfall för bortforsling.

Föreningen beställde hjälp från SBC med att ta fram en ny underhållsplan under hösten 2025, arbetet med att ta fram underhållsplanen påbörjas i februari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 355 238	2 248 246	1 995 706	1 837 847
Resultat efter fin. poster	615 843	380 666	-986 220	101 429
Soliditet (%)	42	43	37	43
Yttre fond	98 194	98 194	9 400	9 400
Taxeringsvärde	143 951 000	146 800 000	146 800 000	146 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	610	576	537	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	74,0	81,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 601	1 698	1 940	1 940
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 550	1 644	1 879	1 940
Sparande / kvm totalyta, kr	299	222	161	141
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	14	12	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	188	202	180	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	33	25	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	249	218	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,19	0,56	0,56
Räntekänslighet (%)	2,47	2,76	3,62	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 323 200	-	-	8 323 200
Upplåtelseavgifter	8 319 827	-	-	8 319 827
Balkongfond	9516		1 872	11388
Fond, yttre underhåll	98 194	-85 157	101 290	114 327
Balanserat resultat	-12 708 406	465 823	-101 290	-12 353 389
Årets resultat	380 666	-380 666	615 843	615 843
Eget kapital	4 413 481	0	617 715	5 031 196

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 252 099
Årets resultat	615 843
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 290
Totalt	-11 737 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	106 336
Balanseras i ny räkning	-11 631 210

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 370 820	2 248 246
Övriga rörelseintäkter	3	395 376	163 937
Summa rörelseintäkter		2 766 196	2 412 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 588 158	-1 536 931
Övriga externa kostnader	9	-200 692	-152 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 196	-245 196
Summa rörelsekostnader		-2 034 046	-1 934 533
RÖRELSERESULTAT		732 150	477 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 437	26 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-144 744	-123 104
Summa finansiella poster		-116 307	-96 984
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		615 843	380 666
ÅRETS RESULTAT		615 843	380 666

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	8 837 167	9 082 363
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 837 167	9 082 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 837 167	9 082 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 970	7 220
Övriga fordringar	13	73 701	47 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 724	108 292
Summa kortfristiga fordringar		209 395	162 725
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		1 479 940	1 016 181
Summa kassa och bank		1 479 940	1 016 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 689 335	1 178 906
SUMMA TILLGÅNGAR		10 526 502	10 261 269

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 643 027	16 643 027
Fond för yttre underhåll		114 327	98 194
Balkongfond		11 388	9 516
Summa bundet eget kapital		16 768 742	16 750 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 353 389	-12 717 922
Årets resultat		615 843	380 666
Summa fritt eget kapital		-11 737 546	-12 337 256
SUMMA EGET KAPITAL		5 031 196	4 413 481
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 950 000	5 250 000
Leverantörsskulder		214 623	229 961
Skatteskulder		5 546	7 058
Övriga kortfristiga skulder		0	31 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	325 137	329 111
Summa kortfristiga skulder		5 495 306	5 847 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 526 502	10 261 269

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	732 150	477 650
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	245 196	245 196
	977 346	722 846
Erhållen ränta	28 437	26 120
Erlagd ränta	-151 019	-105 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	854 764	643 057
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 670	31 602
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 207	-152 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 886	522 641
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 872	1 872
Amortering av lån	-300 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-298 128	-748 128
ÅRETS KASSAFLÖDE	463 758	-225 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 016 181	1 241 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 479 940	1 016 181

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borealis är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,65 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 887 588	1 780 740
Hysesintäkter lokaler, moms	318 204	313 272
Deb. fastighetsskatt, moms	29 508	27 996
Intäkter kabel-TV	37 345	40 740
Bredband	80 898	81 480
Dröjsmålsränta	421	82
Pantsättningsavgift	8 232	1 719
Överlåtelseavgift	7 350	1 433
Administrativ avgift	1 274	784
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	2 370 820	2 248 246

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	144 980
Återbäring försäkringsbolag	0	18 957
Återvunnen moms	395 376	0
Summa	395 376	163 937

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 749
Städning enligt avtal	92 471	95 151
Städning utöver avtal	8 784	4 612
Sotning	0	3 658
Besiktningar	8 708	12 006
Hissbesiktning	1 558	1 527
Gårdkostnader	9 040	9 015
Gemensamma utrymmen	7 040	30 769
Snöröjning/sandning	5 655	1 812
Serviceavtal	12 003	0
Serviceavtal, hissar	2 829	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 903	0
Förbrukningsmaterial	755	1 388
Summa	151 747	166 688

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 832	4 873
Dörrar och lås/porttele	0	6 011
VVS	12 493	46 508
Elinstallationer	16 854	3 967
Hissar	7 574	60 632
Vattenskada	0	26 988
Skador/klotter/skadegörelse	73 762	17 852
Summa	115 515	166 831

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	106 336	72 894
VVS	0	-41 189
Värmeanläggning	0	49 867
Summa	106 336	81 572

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	76 784	45 719
Uppvärmning	600 305	643 620
Vatten	113 462	106 176
Sophämtning/renhållning	19 524	30 337
Grovsopor	2 940	0
Summa	813 015	825 851

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 818	75 332
Självrisk	110 009	0
Kabel-TV	43 442	46 568
Bredband	84 489	89 038
Fastighetsskatt	87 788	85 050
Summa	401 546	295 988

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 937	0
Tele- och datakommunikation	2 316	1 947
Inkassokostnader	4 077	511
Styrelseomkostnader	7 299	4 561
Fritids och trivselkostnader	4 700	14 230
Föreningskostnader	2 516	5 594
Förvaltningsarvode enl avtal	50 007	102 445
Överlåtelsekostnad	8 555	2 866
Pantsättningskostnad	7 985	1 714
Korttidsinventarier	0	799
Administration	4 403	1 532
Konsultkostnader	99 249	10 556
Föreningsavgifter	5 646	5 650
Summa	200 692	152 406

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	145 121	123 104
Kostnadsränta skatter och avgifter	-377	0
Summa	144 744	123 104

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 246 961	13 246 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 246 961	13 246 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 164 598	-3 919 402
Årets avskrivning	-245 196	-245 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 409 794	-4 164 598
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 837 167	9 082 363
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 134 000</i>	<i>3 134 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 645 000	44 397 000
Taxeringsvärde mark	93 306 000	102 403 000
Summa	143 951 000	146 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	170 609	170 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 609	170 609
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-170 609	-170 609
Utgående ackumulerad avskrivning	-170 609	-170 609
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 161	22 470
Skattefordringar	7 797	0
Övriga kortfristiga fordringar	24 743	24 743
Summa	73 701	47 213

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 902	6 982
Förutbet försäkr premier	77 523	77 519
Förutbet kabel-TV	0	11 699
Förutbet bredband	6 299	12 092
Summa	89 724	108 292

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	2,44 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,37 %	2 450 000	2 750 000
Summa			4 950 000	5 250 000
Varav kortfristig del			4 950 000	5 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 450 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 663	0
Uppl kostnad Värme	86 279	85 184
Uppl kostn räntor	15 321	21 596
Uppl kostn vatten	19 390	22 233
Uppl kostnad Sophämtning	3 844	3 764
Förutbet hyror/avgifter	197 640	196 334
Summa	325 137	329 111

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Per Linder
Ordförande

Åsa Julia Elisabeth Svensson
Styrelseledamot

Bengt Lennart Willberg
Styrelseledamot

Lars Christian Zinfandel
Styrelseledamot

Selma Bogren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kristina Engstrand
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 17:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2026 10:12

DOCUMENT ID:

Skg3Wb1ncWe

ENVELOPE ID:

Sy2--Jn9Zg-Skg3Wb1ncWe

DOCUMENT NAME:

Brf Borealis, 702002-9919 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

fd233bc370bd1d6b32c8ce6a6cefa6ddb37b020dd100e3
fe89db60f2933bef6a88ec7ab5a87cf78ca3ab2df174d07
a578e67dce651f956ad9590746f1379e8ff

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LINDER per.a.linder@outlook.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 11:52 21.03.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.157
2. Åsa Julia Elisabeth Svensson asa.svensson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 15:47 21.03.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.177
3. Lars Christian Zinfandel c.zinfandel@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 10:42 22.03.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.69.89
4. SELMA BOGREN selma.bogren@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 12:38 22.03.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.151
5. Bengt Lennart Willberg Lennart@willbergjohnn.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 07:49 23.03.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.96
6. KRISTINA ENGSTRAND kristina_engstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 17:19 25.03.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borealis
Org.nr. 702002-9919

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsbokslutet, årsredovisningen och bokföringen samt verksamheten och styrelsens förvaltning i Brf Borealis för år 2025.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om resultaträkning och balansräkning, verksamheten och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed. Jag har planerat och genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet i att årsbokslutet och årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med föreningens stadgar.

Uttalanden

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

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 för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borealis för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristina Engstrand
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 17:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2026 10:12

DOCUMENT ID:

SkGh--k3q-x

ENVELOPE ID:

SJ2bbJ2qZx-SkGh--k3q-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser BRF Borealis 2025.pdf

1 page

SHA-512:

690cd3e8b9693ec486eaf27a3152450a5879293a6b77d
5f2c6b050218c9e69d3ee51b453fb12afece49dfdaf2310
58f4645612d33a00df2a9ad744612f4ebef4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA ENGSTRAND	Signed	25.03.2026 17:20	eID	Swedish BankID
kristina_engstrand@hotmail.com	Authenticated	25.03.2026 08:11	Low	IP: 176.10.136.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed