Årsredovisning 2025



Bostadsrättföreningen

Borggården 99

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769603-7493 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rimfrosten 2	2000-09-19	1946 och 1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
7	garageplatser	15
28	förråd	168
6	lokaler (hyresrätt)	165
168	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 155
9	lägenheter (hyresrätt)	454
30	p-platser	0
Totalt 248 objekt		**9 957**

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 114 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelse

Den 31 december 2024 bestod styrelsen av följande ledamöter och suppleanter som stämman valt den 15 maj 2024:

Dokument-ID 092221155557574455013 Signerat JM, IW, CJ, FD, MH, FI, AV, IE, CHE

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Marklund	Ordförande	2022-05-10	
Thomas Algotsson	Ledamot	2019-06-30	2025-06-09
Olle Hemlin	Ledamot	2023-04-28	2025-06-09
Miriam Helleday	Ledamot	2022-05-10	
Christian Järveback	Ledamot	2014-05-07	
Arild Vågen	Ledamot	2024-05-30	
Ia Westman	Ledamot	2025-06-09	
Oskar Linderoth	Ledamot	2023-04-28	2025-06-09
Filip Danielsson	Ledamot	2025-06-09	
Felix Isacsson	Ledamot	2025-06-09	
Benedicte Wåhlin	Suppleant	2024-05-30	
Mikaela Johansson	Suppleant	2024-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arild Vågen, Johan Marklund, Miriam Helleday, Christian Järveback, Mikaela Johansson, och Benedicte Wåhlin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Extern Camilla Edelbrink Azets och intern Ingrid Edberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Thomas Wahl ,Olle Eriksson, Julian Furrer, och Helen Adelius vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Information
Styrelsen informerar regelbundet medlemmar och hyresgäster om vad som händer i föreningen, via e-post till samtliga medlemmar som registrerat sin mailadress på HSB "mina sidor". På webbplatsen www.brfbrg99.se finns även information om föreningens stadgar, lokaler, regler, kontaktuppgifter och mycket annat. Under 2025 har ny information publicerats cirka en gång per månad undantaget sommarmånaderna. Kallelsen till föreningsstämman lämnades i brevlådan till samtliga medlemmar.

Förvaltning
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen

årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Utfört underhåll under verksamhetsåret för gott planerat underhåll, tekniska uppgraderingar och hur föreningen ska verka för en god miljö: lagning av läkande avloppsrör, uppdaterad underhållsplan i excel som kopplas av ekonomi till kostnader, utkast skötselplan för gröna och hårda ytor, tilläggsarbeten gällande fönsterbytet med energiglas på fönster, offerter förvaltare och nytt avtal, årlig brandskyddskontroll med vaktmästare, offerter gällande tilläggsisolering av vindar, uppgradering av ventilation med fläkt på Lyckebyvägens lägenhet

Skötsel och underhåll
Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterrenoveringen inleddes under hösten 2024 och slutfördes under 2025. I samband med renoveringen byts den inre rutan ut mot energiglas.
2024	Alla armaturer i allmänna utrymme har bytts ut mot led-lampor för att spara energi och möta nya krav.
2024	Renovering och återställning av 8a efter omfattande vattenskada.
2024	Maskiner i tvättstugan har underhållits och i nödvändiga fall byts ut.

Ekonomi
Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under året men en fortsatt turbulent omvärldsutveckling med inflation, om än fortsatt något dämpad, och fortsatta höjningar av kostnaderna för exempelvis uppvärmning, sophämtning och vatten gör att en eventuell höjning inte kan uteslutas under innevarande eller kommande år.

Hyrorna för föreningens hyresrätter omförhandlas årligen av HSB:s representanter och Hyresgästföreningen. Under året omförhandlades hyrorna för föreningens kvarvarande hyresrätter med 3,55% från och med 1 februari 2026 och tillsvidare.

Försäljningspriserna på föreningens bostadsrätter ökade med ca 11,4% under året. Det skedde totalt 14 rena överlåtelser och genomsnitts priserna år 2025 var ca 78 tkr per m2, – jämfört med ca 70 tkr per m2 2024, ca 72 tkr per m2 under 2023, ca 73 tkr år 2022, 66 tkr år 2021, 62 tkr år 2020, 63 tkr år 2019, 60 tkr år 2018 och 65 tkr under år 2017. Den högsta noteringen under året låg på cirka 92 tkr och lägsta på cirka 70 tkr per kvadratmeter.

Lån, räntor och amorteringar
Föreningens lån uppgick vid 2025 års slut till 8,4 mnkr vilket är en ökning med 1 mnkr sedan föregående bokslut. Föreningen har tagit upp ett nytt lån om 1mnkr för att finansiera slutfasen av fönsterrenoveringen.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker
Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen ser inga tecken på att detta ska förändras i närtid. Föreningens långsiktiga plan är att amortera på lånestocken i takt med att kvarvarande hyresrätter upplåts med bostadsrätt och köpeskillingen kommer föreningen till handa. När lånen är slutbetalda kommer överskjutande belopp att investeras i fastighetens utveckling och underhåll.

På grund av det rådande läget och eventuella ytterligare räntehöjningar följer styrelsen noggrant ränteutvecklingen och försöker använda amorteringar av kvarvarande lån för att på så sätt trycka ner föreningens räntekostnader. Föreningen har i dagsläget tre lån som för närvarande ligger med rörlig ränta.

Styrelsen arbetar oförtrutet med att se över föreningens avtal för att därigenom se om man kan sänka föreningens kostnader. Den största posten, för närvarande ca sju gånger större än föreningens räntekostnader, är kostnaderna för uppvärmning. Arbete med att utvärdera och trimma föreningens värmesystem har pågått under året i ett försöka hålla kostnaderna för uppvärmning på ett minimum. Styrelsen kommer under kommande år att fortsatt utvärdera anläggningen för att se om det finns möjlighet att sänka effektuttaget ur den - men med bibehållen komfort – för att därigenom spara

betydande summor i framtiden.

Styrelsen har även omförhandlat och därefter förnyat sitt avtal med den nya entreprenören som har tagit över stora delar av det löpande underhållet av fastigheten - som ytterligare en del i en mer kostnadseffektiv teknisk förvaltning av föreningens fastigheter.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av fastighetens avloppssystem, det har framkommit brister i samband med stamspolningen.
2025	Översyn av effektiva energibesparande åtgärder - ständigt pågående arbete.
2025-2025	Utredning om utökning av föreningens anläggningar för solceller.
2026	Införande av gemensam el med individuell mätning.
2025	Utredning av tilläggsisolering av vindbjälklagen.

Boendefrågor
Medlemmarnas frågor har under året till största delen handlat om problem med bokning i tvättstugan, planerade åtgärder i lägenheten och andrahandsuthyrningar. Vi har under året valt att träffa de nya medlemmar som söker medlemskap hos oss helts innan vi beviljar medlemskap, för en rundvandring och tid att ställa frågor. Detta mycket för att öka engagemanget i föreningen och få koll på vilka våra nya medlemmar är

Trädgårdsgrupp
Styrelsen har en ledamot med ansvar för trädgård och utemiljö, och som leder föreningens trädgårdsgrupp. Gruppen består av ett antal engagerade medlemmar som bidrar med förslag till åtgärder och hjälper till med vissa planteringar. Under året har det utförts extra städdagar med trädgårdsfokus där föreningens övriga medlemmar bjudits in, detta för att hinna med all skötsel av vår gemensamma gård och övriga ytor. Vi har även återställt ett antal eftersatta rabatter och planterat tre nya träd. Målet är en grönskande och trivsam bostadsgård genom bevarande av befintlig gestaltning, hänsyn till kulturarv och biologisk mångfald samt blommande, robusta planteringar.

Medlemsengagemang
I december bjöds alla medlemmar in till glöggprovning, snacks och dartturnering. Ca 40 medlemmar kom

Medlemsinformation
Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 232.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	115	156	174	232	224
Skuldsättning, kr/kvm	859	735	448	1 917	2 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	918	818	478	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	3	3
Energikostnad, kr/kvm	311	284	285	257	255
Årsavgifter, kr/kvm	730	740	721	721	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	84	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	793	788	807	793
Nettoomsättning, tkr	8 028	7 986	7 939	8 058	7 927
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 483	-748	-660	46	70
Soliditet, %	93	94	95	86	85

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökande uppvärmningskostnader och en vattensskada i en av föreningens lägenheter.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 267 551 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 115 kr/m2 för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden - tex amorteringar och återinvesteringar.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	76 643 478	0	0	76 643 478
Upplåtelseavgifter, kr	56 561 590	0	0	56 561 590
Underhållsfond, kr	2 495 371	0	184 720	2 680 091
S:a bundet eget kapital, kr	**135 700 439**	**0**	**184 720**	**135 885 159**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 003 464	-678 237	-184 720	-4 866 420
Årets resultat, kr	-678 237	678 237	-1 482 686	-1 482 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 681 701**	**0**	**-1 667 406**	**-6 349 106**
S:a eget kapital, kr	**131 018 738**	**0**	**-1 482 686**	**129 536 053**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 280 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	-4 681 701
Årets resultat, kr	-1 482 686
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-6 164 387**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 280
Balanseras i ny räkning, kr	**-6 349 107**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 028 468	7 986 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 689	0
Summa Rörelseintäkter		**8 096 158**	**7 986 064**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 038 818	-5 525 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 773	-260 804
Personalkostnader	Not 6	-483 848	-477 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 526 123	-2 323 731
Summa Rörelsekostnader		**-9 338 562**	**-8 586 968**
Rörelseresultat		**-1 242 404**	**-600 903**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 505	28 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-244 787	-105 786
Summa Finansiella poster		**-240 282**	**-77 333**
Resultat efter finansiella poster		**-1 482 686**	**-678 237**
Resultat före skatt		**-1 482 686**	**-678 237**
Årets resultat		**-1 482 686**	**-678 237**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	135 506 904	130 282 622
Maskiner och andra tekniska anläggningar		593 626	619 201
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	4 458 304
Summa Materiella anläggningstillgångar		**136 100 530**	**135 360 127**
Summa Anläggningstillgångar		**136 100 530**	**135 360 127**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	33 161	33 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 319 920	4 323 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	73 887	191 162
Summa Kortfristiga fordringar		**3 426 968**	**4 547 761**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	72 492	67 054
Summa Kassa och bank		**72 492**	**67 054**
Summa Omsättningstillgångar		**3 499 460**	**4 614 815**
Summa Tillgångar		**139 599 990**	**139 974 942**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 205 068	133 205 068
Fond för yttre underhåll		2 680 091	2 495 371
Summa Bundet eget kapital		**135 885 159**	**135 700 439**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 866 420	-4 003 464
Årets resultat		-1 482 686	-678 237
Summa Ansamlad förlust		**-6 349 106**	**-4 681 700**
Summa Eget kapital		**129 536 053**	**131 018 739**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 400 000	7 400 000
Leverantörsskulder		398 920	349 031
Skatteskulder		44 687	28 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	75 834	61 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 144 497	1 117 464
Summa Kortfristiga skulder		**10 063 938**	**8 956 203**
Summa Skulder		**10 063 938**	**8 956 203**
Summa Eget kapital och skulder		**139 599 990**	**139 974 942**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 242 404	-600 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 526 123	2 323 731
Omklassifcering	57 230	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 583 353**	**2 323 731**
Erhållen ränta	4 505	28 453
Erlagd ränta	-248 039	-154 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 097 414**	**1 596 403**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59 150	-106 355
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 988	-90 037
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**170 137**	**-196 392**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 267 551**	**1 400 011**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 323 757	-4 413 636
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 323 757**	**-4 413 636**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 000 000	3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 000 000**	**3 000 000**
Årets kassaflöde	**-1 056 206**	**-13 625**
Likvida medel vid årets början	**4 355 582**	**4 369 206**
Likvida medel vid årets slut	**3 299 376**	**4 355 582**

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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 möte 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 679 860	6 679 860
	Hyror bostäder	694 788	654 930
	Hyror lokaler	222 348	212 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 080	190 080
	Hyror förbrukningsbaserad	16 357	15 180
	Hyror övrigt	59 604	66 672
	Övriga primära intäkter	177 240	180 855
	Summa Bruttoomsättning	**8 040 276**	**8 000 361**
	Hyresbortfall	-11 808	-14 297
	Summa	**-11 808**	**-14 297**
	Summa Nettoomsättning	**8 028 468**	**7 986 064**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	67 689	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**67 689**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-836 284	-946 788
	Snö och halk-bekämpning	-31 720	-49 302
	Reparationer	-358 584	-265 132
	Planerat underhåll	-12 280	-329 191
	Försäkringsskador	-829 789	-183 536
	El	-209 389	-196 645
	Uppvärmning	-2 280 942	-2 117 568
	Vatten	-542 481	-542 445
	Sophämtning	-328 483	-330 828
	Fastighetsförsäkring	-120 966	-82 487
	Kabel-TV och bredband	-160 754	-178 052
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-327 146	-303 284
	Summa Driftskostnader	**-6 038 818**	**-5 525 258**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-68 996	-67 928
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 456	-38 486
	Administrationskostnader	-67 015	-52 510
	Extern revision	-9 750	-26 875
	Konsultkostnader	-1 329	-24 225
	Föreningsverksamhet	-32 532	-33 198
	Övriga förvaltningskostnader	-53 694	-17 583
	Summa Övriga externa kostnader	**-289 773**	**-260 804**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-377 082	-371 927
	Sociala avgifter	-99 766	-98 248
	Summa Personalkostnader	**-483 848**	**-477 175**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 838	14 408
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	666	14 044
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 505**	**28 453**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-241 801	-104 760
	Övriga räntekostnader	-2 985	-1 026
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-244 787**	**-105 786**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 916 214	127 916 214
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 422 000	33 422 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 785 429	1 842 659
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificeringar	7 782 061	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**170 905 704**	**163 180 873**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-32 898 251	-30 600 106
	Årets avskrivningar	-2 500 549	-2 298 145
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-35 398 800**	**-32 898 251**
	Utgående redovisat värde	**135 506 904**	**130 282 622**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 497 000	1 413 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	165 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	437 000
Summa	**304 855 000**	**306 850 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	64 325 000	64 325 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**64 325 000**	**64 325 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 458 304	44 668
	Årets investeringar	3 266 527	4 413 636
	Omklassificering till byggnad	-7 782 061	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**-57 230**	**4 458 304**

Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	33 161	33 124
	Summa Kundfordringar	**33 161**	**33 124**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 226 884	4 288 528
	Övriga fordringar	93 036	34 948
	Summa Övriga fordringar	**3 319 920**	**4 323 476**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 887	191 162
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**73 887**	**191 162**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 3	556	556
	Bankkonto 4	67	13 051
	Bankkonto 7	71 869	53 447
	Summa Kassa och bank	**72 492**	**67 054**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,39%	2026-03-28	4 400 000	0
SBAB Bank AB	2,77%	2026-12-22	3 000 000	0
SBAB Bank AB	2,85%	2026-05-12	1 000 000	0
			8 400 000	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 400 000
Kortfristig del	8 400 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	874	61
	Övriga kortfristiga skulder	74 960	61 603
	Summa Övriga skulder	**75 834**	**61 664**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	648 635	638 347
	Upplupna räntekostnader	1 015	4 268
	Övriga upplupna kostnader	494 847	474 849
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 144 497**	**1 117 464**

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borggården 99, org.nr 769603-7493.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 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 31 december 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Dokument-ID 092221155575745458 69 Signerat IE, CHE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borggården 99 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ingrid Edberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574545869 Signerat IE, CHE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Borggården 99 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Marklund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:08:46

Ia Westman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 15:28:57

Christian Järveback
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 13:42:49

Filip Danielsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 13:56:01

Miriam Helleday
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:26:08

Felix Isacsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:23:02

Arild Vågen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:30:16

Ingrid Edberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 20:28:04

Camilla Helena Edelbrink
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:21:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Borggården 99 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingrid Edberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 20:26:19

Camilla Helena Edelbrink
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:20:20