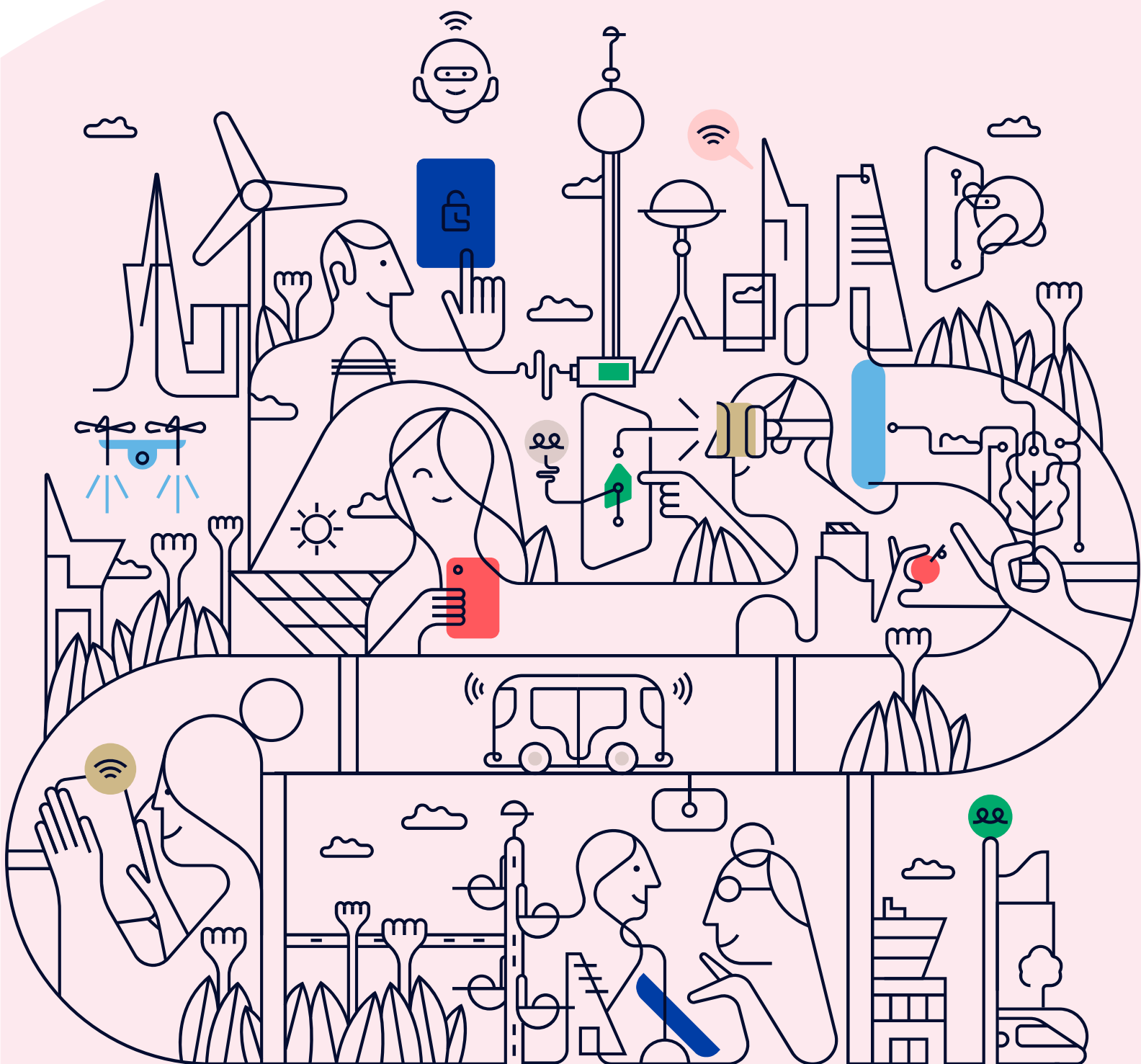




Välkommen till årsredovisningen för Brf Borsökna-hus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 13

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-24. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade 2021-08-24 och den ekonomiska planen registrerades 2024-04-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mesta 3:3	2023	Eskilstuna
Mesta 3:85	2023	Eskilstuna
Mesta 3:86	2023	Eskilstuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Written Insurance /Sensor Försäkring Norden AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 560 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Varli	Ordförande
Daniel Varli	Styrelseledamot
Sebastian Kantolic Nygårds	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

Aram Garis Lekmannarevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27. Ändring av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2025** ● Två-års besiktning
Avtal för snöröjning och sopning inför vinter

Avtal med leverantörer

Besiktningsman Byggingenjörbyrå Norden AB

Övrig verksamhetsinformation

Fyra bostäder kvarstår som osålda.

Föreningslånet om 18 720 000 kr är ännu inte uttaget. Lånet planeras att tas ut under kommande räkenskapsår.

Årsavgifter tar ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

SBC har tagit över den ekonomiska förvaltningen.

Övriga uppgifter

Ytterligare en bostad har sålts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse, men 5 st Nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024
Nettoomsättning	724 150	-
Resultat efter fin. poster	123 951	-1 493
Soliditet (%)	41	10
Yttre fond	62 400	-
Taxeringsvärde	32 608 000	32 608 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	461	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-6	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	37	-
Räntekänslighet (%)	-	-

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

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	5 200 000	-	15 625 000	20 825 000
Upplåtelseavgifter	495 000	-	1 020 000	1 515 000
Fond, yttre underhåll	0	-	62 400	62 400
Balanserat resultat	-30 084	-1 493	-62 400	-93 977
Årets resultat	-1 493	1 493	123 951	123 951
Eget kapital	5 663 423	0	16 768 951	22 432 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 577
Årets resultat	123 951
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 400
Totalt	29 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	29 974

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	724 150	0
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-1
Summa rörelseintäkter		724 148	-1
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-102 933	0
Övriga externa kostnader	7	-53 600	-1 492
Summa rörelsekostnader		-156 533	-1 492
RÖRELSERESULTAT		567 615	-1 493
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 664	0
Summa finansiella poster		-443 664	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		123 951	-1 493
ÅRETS RESULTAT		123 951	-1 493

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 11	52 852 621	29 304 144
Pågående projekt		0	22 223 140
Summa materiella anläggningstillgångar		52 852 621	51 527 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 902 621	51 577 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	0
Övriga fordringar	9	61 125	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		546 905	0
Summa kortfristiga fordringar		608 090	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 192 177	2 424 475
Summa kassa och bank		1 192 177	2 424 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 800 267	2 424 475
SUMMA TILLGÅNGAR		54 702 888	54 001 759

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 340 000	5 695 000
Fond för yttre underhåll		62 400	0
Summa bundet eget kapital		22 402 400	5 695 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-93 977	-30 084
Årets resultat		123 951	-1 493
Summa fritt eget kapital		29 973	-31 577
SUMMA EGET KAPITAL		22 432 373	5 663 423
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 678	11 055
Övriga kortfristiga skulder		31 777 532	48 299 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	480 305	27 500
Summa kortfristiga skulder		32 270 515	48 338 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 702 888	54 001 759

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	567 615	-1 493
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	567 615	-1 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	567 615	-1 493
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-546 965	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 511 486	69 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 490 836	68 020
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 325 337	-4 909 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 325 337	-4 909 442
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	16 645 000	5 695 000
Depositioner	0	712 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 645 000	6 407 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 171 173	1 565 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 424 475	858 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 253 302	2 424 475

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borsökna-hus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. Byggnader och inventarier kommer att skrivas av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Avskrivningen kommer att påbörjas 2025-07-01. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	719 280	0
Vatten	4 720	0
Påminnelseavgift	150	0
Summa	724 150	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-1
Summa	-2	-1

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Mark/gård/utemiljö	10 006	0
Summa	10 006	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
EI	9 672	0
Vatten	47 582	0
Summa	57 254	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	35 673	0
Summa	35 673	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förvaltningsarvode enl avtal	50 000	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 800	0
Administration	1 550	1 492
Övriga externa kostnader	250	0
Summa	53 600	1 492

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 304 144	14 763 706
Årets inköp/omfördelat från Pågående projekt	23 548 477	14 540 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 852 621	29 304 144
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 852 621	29 304 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 150 000</i>	<i>7 150 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 560 000	27 560 000
Taxeringsvärde mark	5 048 000	5 048 000
Summa	32 608 000	32 608 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	61 125	0
Summa	61 125	0

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Uppl kostn el	3 147	0
Uppl kostn räntor	443 664	0
Uppl kostn vatten	5 729	0
Uppl kostnad Sophämtning	430	0
Förutbet hyror/avgifter	27 335	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	27 500
Summa	480 305	27 500

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	5 880 000	5 880 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Eskilstuna kommun

Daniel Varli
Styrelseledamot

Julia Varli
Ordförande

Sebastian Kantolic Nygårds
Styrelseledamot

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

One Redovisning Stockholm AB
Aram Garis
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.12.2025 09:26

SENT BY OWNER:

Hans Axbrink • 28.11.2025 08:29

DOCUMENT ID:

HygUSJ0UZbx

ENVELOPE ID:

BJHrJ08--x-HygUSJ0UZbx

DOCUMENT NAME:

hemma.sbc.se_shared_rapporter_arsredovisningPopup.
php_clientId=1447335&annualDate=2025-06-30.pdf
15 pages

SHA-512:

e2677bed97ef425c8d79f12a1677762139158caf8be0dd
867bf30074fb2ef33c1a1103ff0abaaa68d763337e2220e
3014c3cdf6a83a4c40eb21271cc4c74997e

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. DANIEL VARLI daniel@basilica.se	 Signed Authenticated	28.11.2025 08:43 28.11.2025 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.239.247
2. JULIA VARLI julia.halef@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.11.2025 10:15 28.11.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.239.247
3. Sebastian A Kantolic Nyg årds sebastian.kantolic@tranp enad.se	 Signed Authenticated	28.11.2025 20:29 28.11.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.158
4. Anthony Aram Garis aram@oneredovisning.se	 Signed Authenticated	01.12.2025 09:26 01.12.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 185.127.229.79

* 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 Borsökna-hus

Organisationsnummer: 769640-2788

Räkenskapsår: 2024-07-01 – 2025-06-30

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borsökna-hus för räkenskapsåret 1 juli 2024 till 30 juni 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed för lekmannarevisorer. Det innebär att jag genomfört de kontroller som jag bedömt nödvändiga för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att styrelsen inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning per balansdagen. Jag har även tagit del av förvaltningsberättelsen och bedömer att den i allt väsentligt är förenlig med årsredovisningens övriga delar och innehåller relevanta upplysningar om verksamheten.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen,
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum: Södertälje, 2025-11-27



Aram Garis
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.11.2025 10:15

SENT BY OWNER:

Hans Axbrink • 28.11.2025 08:32

DOCUMENT ID:

r1Af0IW-I

ENVELOPE ID:

Hy6zeCIZ-e-r1Af0IW-I

DOCUMENT NAME:

scanner@onefinance.se_20251127_142755.pdf

1 page

SHA-512:

0a9d7dc6d4bcbc43fbe5ca5aec9526bf357345f2c9e0c63
047f096a458e6a733c94fd7aca05fd56223f1e1f887e872
2cb4e12f4fcfee89c965365afde675fbd6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anthony Aram Garis	Signed	28.11.2025 10:15	eID	Swedish BankID
aram@oneredovisning.se	Authenticated	28.11.2025 10:14	Low	IP: 185.127.229.79

* 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