



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergamotträdet 13

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-14 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
Stockholm Bergamotträdet 13	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholm Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 2 978 kvm och 6 lokaler om 375 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 394 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Robin Gerald William Miles	Ordförande
Jan Olof Hendler	Styrelseledamot
Maria Katja Johanna Rautpalo	Styrelseledamot
Ulf Wallius	Styrelseledamot
Birgitta Myrman	Suppleant
Emelie Schmidt	Suppleant

### **Valberedning**

Torsten Lyth  
Marianne Wiberg

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Alexandra Strand Revisor Parsells Revisionsbyrå

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025..

### Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Byte av avlopps- och vattenstammar  
Nya elstammar
- 2003** ● Fasadrenovering
- 2008** ● Nytt hissmaskineri  
Omläggning av tak
- 2012-2013** ● Ny undercentral och byte av termostater på radiatorer
- 2014-2015** ● Fönsterrenovering
- 2015** ● Relining av avloppsrör i bottenplattan
- 2016** ● Spolning av avloppsstammar  
OVK  
Renovering av fasadsockel
- 2017** ● Rensning av ventilationskanaler
- 2018** ● Renovering tvättstuga  
Spolning av avloppsstammar - Plan 1 och nedåt  
Installation av bergvärme
- 2019** ● Obligatorisk sotning av eldstäder - 10 elstäder varav en är plomberad
- 2020** ● Underhållsmålning av fönster mot gården  
Renovering gårdsfasader samt kungsbalkonger mot Södra Agnegatan - Hel omputsning av fasad
- 2021** ● Garantiarbeten fönster  
Brandskyddskontroll  
Renovering av kungsbalkonger mot Hantverkargatan samt gesimsrännan
- 2022** ● Slipning av golv entréplan samt byte av entrématta  
Stamspolning  
OVK  
Sotning av eldstäder - Gäller endast de som har eldstad  
Elektronisk tvättstugebokning  
Rengöring vxl till undercentral

### Planerade underhåll

- 2025** ● Sotning av eldstäder  
Brandskyddskontroll
- 2026** ● Underhållsmålning fönster  
Renovering av gården  
Spolning av avloppsstammar
- 2027** ● Målning trapphus  
Byte lägenhetsdörrar
- 2028** ● Sotning av eldstäder  
Obligatorisk ventilationsbesiktning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Ellevio
Fastighetsskötsel	Einar Mattsson
Kabel-TV och bredband	Tele2
Sotning	Skorstensfejarmästare Lars Sundström AB
Städning	Städhuset i Stockholm
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Rörelseresultatet belastas av att föreningen under året har låtit utföra asbestsanering i källaren samt anlitat konsulttjänster för att upprätta underlag för bygglovsansökan och ta fram förfrågningsunderlag inför gårdsrenoveringen som är planerad att utföras 2026.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har fom 2026-01-01 bytt hissfirmas från Kone till St. Eriks Hiss.

#### Övriga uppgifter

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 62 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 496 415	3 485 301	3 190 328	3 123 167
Resultat efter fin. poster	-212 284	343 045	-713 103	366 377
Soliditet (%)	72	72	72	-
Yttre fond	443 724	443 724	548 910	443 724
Taxeringsvärde	147 908 000	147 908 000	147 908 000	147 908 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	569	569	543	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,4	46,6	48,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 240	5 240	5 240	5 684
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 462	4 408	4 408	4 850
Sparande / kvm totalyta, kr	378	344	381	382
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	91	99	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	46	66	51	52
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	31	27	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	141	187	177	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	3,89	2,50	-
Räntekänslighet (%)	9,21	9,21	9,65	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Under året har rörelseresultatet i huvudsak belastats av engångskostnader så som asbetsanering i källaren samt konsulttjänster för att upprätta bygglovsansökan och ta fram förfrågningsunderlag inför kommande gårdsrenoveringen 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 725 000	-	-	44 725 000
Upplåtelseavgifter	4 204 803	-	-	4 204 803
Fond, yttre underhåll	443 724	-171 813	443 724	715 635
Balanserat resultat	-8 027 966	514 842	-443 724	-7 956 847
Årets resultat	343 029	-343 029	-212 284	-212 284
<b>Eget kapital</b>	<b>41 688 591</b>	<b>0</b>	<b>-212 284</b>	<b>41 476 307</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 513 124
Årets resultat	-212 284
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 724
<b>Totalt</b>	<b>-8 169 131</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 169 132</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 498 016	3 485 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 498 016</b>	<b>3 485 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 536 488	-1 654 104
Övriga externa kostnader	8	-502 377	-214 319
Personalkostnader	9	-67 244	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 233 360	-651 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 339 468</b>	<b>-2 572 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>158 548</b>	<b>913 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 880	12 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-378 711	-582 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 831</b>	<b>-570 209</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-212 284</b>	<b>343 029</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-212 284</b>	<b>343 029</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	53 078 989	54 254 413
Maskiner och inventarier	12	1 508 082	1 566 018
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 587 072</b>	<b>55 820 432</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 587 072</b>	<b>55 820 432</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		64 607	47 257
Övriga fordringar	13	904 744	1 750 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 127	69 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 053 478</b>	<b>1 866 480</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 704 033	4 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 704 033</b>	<b>4 033</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 757 510</b>	<b>1 870 512</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 344 582</b>	<b>57 690 944</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 929 803	48 929 803
Fond för yttre underhåll		715 635	443 724
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 645 438</b>	<b>49 373 527</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 956 847	-8 027 966
Årets resultat		-212 284	343 029
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 169 131</b>	<b>-7 684 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 476 307</b>	<b>41 688 591</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 727 455	0
Övriga långfristiga skulder		16 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 743 455</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 232 690	14 960 145
Leverantörsskulder		166 240	130 275
Skatteskulder		16 147	8 353
Övriga kortfristiga skulder		249 013	385 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	460 729	518 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 124 820</b>	<b>16 002 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 344 582</b>	<b>57 690 944</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>158 548</b>	<b>913 238</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 233 360	651 072
	<b>1 391 908</b>	<b>1 564 310</b>
Erhållen ränta	7 880	12 001
Erlagd ränta	-463 355	-482 767
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>936 432</b>	<b>1 093 544</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 868	-100 277
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 435	124 217
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>808 130</b>	<b>1 117 485</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Depositioner	16 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>16 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>824 130</b>	<b>1 117 485</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 714 562</b>	<b>597 078</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 538 692</b>	<b>1 714 562</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bergamoträdet 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	1,72 %
Yttertak	1,80 %
Fasader	1,93 %
Balkonger	4,55 %
Fönster	2,49 %
Stamledningar VA	2,86 %
Ventilation	5,15 %
El	2,58 %
Hissar	4,29 %
Bergvärme	3,33 %

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	1 517 928	1 517 928
Hysesintäkter bostäder	410 800	438 500
Hysesintäkter lokaler, moms	1 217 093	1 171 569
Hysesintäkter garage	131 050	126 600
Deb. fastighetskatt, moms	102 684	107 580
Bredband	105 600	105 600
Nycklar/lås vidarefakturering	1 763	0
Påminnelseavgift	600	360
Dröjsmålsränta	365	635
Pantsättningsavgift	588	1 293
Administrativ avgift, moms	441	49
Administrativ avgift	1 176	588
Andrahandsuthyrning	0	2 868
Övriga fakturerade kostnader moms	0	147
Vidarefakturerade kostnader	7 932	11 588
Öres- och kronutjämning	-4	-4
<b>Summa</b>	<b>3 498 016</b>	<b>3 485 301</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 159	47 780
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	16 270
Städning enligt avtal	43 099	44 455
Städning utöver avtal	473	15 031
Besiktningar	0	25 296
Hissbesiktning	10 742	3 202
Brandskydd	7 124	7 131
Myndighetstillsyn	3 426	2 820
Gårdkostnader	0	976
Gemensamma utrymmen	0	3 749
Serviceavtal	35 488	3 066
Serviceavtal, hissar	14 013	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	3 080
Fordon	989	510
Förbrukningsmaterial	1 417	21 588
<b>Summa</b>	<b>162 931</b>	<b>194 955</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 830	2 382
Bostadsrättslägenheter	0	4 063
Hyseslokaler	0	1 345
Dörrar och lås/porttele	5 706	4 217
Övriga gemensamma utrymmen	94 479	1 941
VVS	179 186	25 161
Värmeanläggning/undercentral	31 765	38 503
Elinstallationer	7 324	66 531
Hissar	103 576	87 214
Garage/parkering	1 629	0
Vattenskada	4 442	0
<b>Summa</b>	<b>436 936</b>	<b>231 356</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	24 116
Hyseslägenheter	0	57 319
Lokaler	0	1 956
Elinstallationer	0	88 423
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>171 813</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	237 323	307 610
Uppvärmning	160 833	222 741
Vatten	108 704	105 054
Sophämtning/renhållning	56 966	60 635
<b>Summa</b>	<b>563 826</b>	<b>696 040</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 925	38 317
Kabel-TV	127 773	144 082
Bredband	57 724	0
Fastighetsskatt	167 372	177 540
<b>Summa</b>	<b>372 794</b>	<b>359 939</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	14 301	15 880
Juridiska åtgärder	71 272	0
Inkassokostnader	898	1 557
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	64	49
Revisionsarvoden extern revisor	32 588	29 245
Fritids och trivselkostnader	2 102	785
Föreningskostnader	26 219	34 510
Förvaltningsarvode enl avtal	73 036	74 567
Pantsättningskostnad	815	1 701
Administration	13 639	3 959
Konsultkostnader	261 787	52 066
Bostadsrätterna Sverige	5 656	0
<b>Summa</b>	<b>502 377</b>	<b>214 319</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 601	40 000
Arbetsgivaravgifter	14 643	12 568
<b>Summa</b>	<b>67 244</b>	<b>52 568</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	375 145	582 210
Dröjsmålsränta	3 566	0
<b>Summa</b>	<b>378 711</b>	<b>582 210</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	66 725 346	66 725 346
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 725 346</b>	<b>66 725 346</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 470 933	-11 877 797
Årets avskrivning	-1 175 424	-593 136
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 646 357</b>	<b>-12 470 933</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 078 989</b>	<b>54 254 413</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 055 985</i>	<i>12 055 985</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	49 200 000
Taxeringsvärde mark	87 468 000	98 708 000
<b>Summa</b>	<b>118 468 000</b>	<b>147 908 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 779 811	1 779 811
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 779 811</b>	<b>1 779 811</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-213 792	-155 856
Årets avskrivning	-57 936	-57 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-271 728</b>	<b>-213 792</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 508 082</b>	<b>1 566 018</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 698	9 230
Skattefordringar	16 035	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	11 875	11 875
Övriga kortfristiga fordringar	18 477	18 477
Transaktionskonto	222 008	648 662
Borgo räntekonto	612 652	1 061 867
<b>Summa</b>	<b>904 744</b>	<b>1 750 111</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 549	15 533
Förutbet försäkr premier	16 978	4 814
Förutbet kabel-TV	43 890	48 649
Förutbet bredband	110	116
Upplupna intäkter	1 600	0
<b>Summa</b>	<b>84 127</b>	<b>69 112</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,65 %	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,08 %	5 883 033	5 883 033
Handelsbanken	2027-03-30	3,07 %	3 844 422	3 844 422
Handelsbanken	2026-03-30	2,94 %	2 432 690	2 432 690
<b>Summa</b>			<b>14 960 145</b>	<b>14 960 145</b>
Varav kortfristig del			5 232 690	14 960 145

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 960 145 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	801	319
Uppl kostn el	28 934	36 752
Uppl kostnad Värme	17 510	20 749
Uppl kostn räntor	76 863	161 507
Uppl kostn vatten	18 316	17 269
Uppl kostnad Sophämtning	9 576	8 950
Uppl kostnad arvoden	13 332	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 197	0
Förutbet hyror/avgifter	291 200	272 472
<b>Summa</b>	<b>460 729</b>	<b>518 018</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 020 000	28 020 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

---

Jan Olof Hendler  
Styrelseledamot

---

Maria Katja Johanna Rautpalo  
Styrelseledamot

---

Robin Gerald William Miles  
Ordförande

---

Ulf Wallius  
Styrelseledamot

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

---

Parsells Revisionsbyrå  
Alexandra Strand  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 18:17

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 18:45

**DOCUMENT ID:**

Hy4VaBLAZx

**ENVELOPE ID:**

SJNVprIRbx-Hy4VaBLAZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bergamotträdet 13, 716421-4640 - Årsredovisning 2  
025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

5e5ef07efdad0b4769957612e7cbfedc2620ffe43447058  
1d2db0b14ef25ab51781cff512db3e4c1094ba587f0599b  
f5a419505c825cb0cc2f1b0512cad218e7

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. Jan Olof Hendler jan.hendler@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:48 04.05.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.53.114
2. Maria Katja Johanna Raut palo maria_rautpalo@yahoo.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:11 04.05.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.135.6
3. Robin Gerald William Miles rgwm88@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:00 06.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.168.238
4. ULF WALLIUS ulf.wallius@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:08 06.05.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 88.21.98.201
5. Tatiana Alexandra Strand alexandra@parsells.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:17 06.05.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

\* 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 Brf Bergamotträdet 13

Org.nr 716421-4640

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergamotträdet 13 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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 revisionsmed 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.

## 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 Brf Bergamotrådet 13 för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm, det datum som framgår av min elektroniska signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

---

Alexandra Strand  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 18:18

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 18:45

### DOCUMENT ID:

SJ4EaS8R-g

### ENVELOPE ID:

B1NN6HUC-e-SJ4EaS8R-g

### DOCUMENT NAME:

2512 Revisionsberättelse Brf Bergamoträdet 13.pdf  
3 pages

### SHA-512:

a75cb33a236d548b5b5c42cd37e8fda8d7831d303bd94  
90c87d5fdc0e2f242857316b25ba55bef9a7b82ce32350  
2336c357e3908d049b42ab997e2d3566cb4c1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tatiana Alexandra Strand alexandra@parsells.se	Signed Authenticated	06.05.2026 18:18 06.05.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

\* 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



PAeS  
sealed