

Årsredovisning 2025

Brf Bergsgården

702000-1462



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsgården

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Kakelugnen 10 | 1918 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 18 bostadsrätter om totalt 1 375 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Ove Broström | Suppleant |
| Helén Hermundstad | Styrelseledamot |
| Ying Sun | Styrelseledamot |
| Ulf Lundgren | Ordförande |

Valberedning

Oscar Sandberg
Ella Bokvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor
Ollas Per Niclas Axelsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-29. Uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Fönsterrenovering våning 6
Slutfört stambyte
Installation av Postbox i trapphus
Översyn tak
- 2020** ● Byte av automatisk portstängare
- 2021** ● Trädgård, totalrenovering av förgården mot Karlbergsvägen
Nytt torkskåp
Mekanisk upprustning av hissen
Invändig renovering av hisskorgen
- 2022** ● Byte av lås i porten
- 2023** ● Smidesstaketet mot Karlbergsvägen byts
- 2024** ● Mindre renovering tak
Stamspolning
Reparation fuktskada källare
Byte pump i pannrum
Byte av pump i ejektorhålet i källaren
- 2025** ● Byte kodlås ytterdörr
Renovering kök hyreslägenhet

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte torktummlare
Täckning av rör i hissrum
Målning tvättstuga samt del av källare
Renovering port

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Ekonomisk Förvaltning i Uppsala (Nabo) |
| Serviceavtal hiss | Kone |
| Städning av trapphus | Tarjas AB |
| Trädgårdsskötsel | Två Smälänningar |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning om 10% i Juli

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Nya stadgar 20250529

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 081 150 | 987 253 | 930 162 | 864 514 |
| Resultat efter fin. poster | -255 421 | -376 963 | -587 378 | -32 109 |
| Soliditet (%) | 48 | 49 | 50 | 7 |
| Yttre fond | 380 625 | 239 681 | 361 875 | 159 519 |
| Taxeringsvärde | 68 429 000 | 67 452 000 | 67 452 000 | 67 452 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 619 | 565 | 534 | 472 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 73,2 | 73,5 | 73,9 | 68,6 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 372 | 3 372 | 3 364 | 6 871 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 019 | 3 019 | 3 077 | 6 143 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 69 | -115 | -95 | 67 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 41 | 30 | 28 | 34 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 176 | 178 | 162 | 144 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 37 | 32 | 30 | 20 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 255 | 240 | 220 | 199 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,92 | 4,48 | 3,90 | 1,36 |
| Räntekänslighet (%) | 5,45 | 5,96 | 6,30 | 14,54 |

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

Föreningen har ett negativt resultat som i huvudsak beror på diverse underhållsarbeten. Vi hade en hyreshöjning om 10% i Juli månad för att minska det negativa resultatet.

Vidare så har föreningen ändrat redovisningsmetod från K2 till K3 med ca 100 tkr i extra avskrivningar.

Föreningen hade ett positivt kassaflöde om 125 tkr.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 1 345 317 | - | -1 162 739 | 182 578 |
| Upplåtelseavgifter | 15 540 558 | - | 1 288 413 | 16 828 971 |
| Fond, yttre underhåll | 239 681 | - | 140 944 | 380 625 |
| Direkt kapitaltillskott | 1 069 704 | - | 15 033 | 1 084 737 |
| Balanserat resultat | -13 445 402 | -376 963 | -140 944 | -13 963 309 |
| Årets resultat | -376 963 | 376 963 | -255 421 | -255 421 |
| Eget kapital | 4 372 895 | 0 | -114 714 | 4 258 182 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 963 309 |
| Årets resultat | -255 421 |
| Totalt | -14 218 729 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 205 287 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -104 813 |
| Balanseras i ny räkning | -14 319 203 |
| | -14 218 729 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 081 150 | 987 253 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 144 | 999 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 086 294 | 988 252 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -810 257 | -922 584 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -158 270 | -107 901 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -249 851 | -150 971 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 218 377 | -1 181 457 |
| RÖRELSERESULTAT | | -132 083 | -193 205 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 005 | 10 151 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -126 342 | -193 909 |
| Summa finansiella poster | | -123 337 | -183 758 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -255 421 | -376 963 |
| ÅRETS RESULTAT | | -255 421 | -376 963 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 8 067 505 | 8 315 148 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 17 117 | 19 325 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 084 622 | 8 334 473 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 8 084 622 | 8 334 473 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 1 849 | 0 |
| Övriga fordringar | 13 | 31 792 | 1 723 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 63 147 | 56 180 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 96 788 | 57 903 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 686 099 | 560 744 |
| Summa kassa och bank | | 686 099 | 560 744 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 782 887 | 618 647 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 867 510 | 8 953 120 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 096 286 | 17 955 579 |
| Fond för yttre underhåll | | 380 625 | 239 681 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 476 911 | 18 195 260 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -13 963 309 | -13 445 402 |
| Årets resultat | | -255 421 | -376 963 |
| Summa ansamlad förlust | | -14 218 729 | -13 822 365 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 4 258 182 | 4 372 895 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 0 | 4 332 671 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 4 332 671 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 4 332 671 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 52 568 | 39 092 |
| Skatteskulder | | 4 014 | 3 745 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 159 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 220 075 | 204 558 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 609 328 | 247 554 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 867 510 | 8 953 120 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -132 083 | -193 205 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 249 851 | 150 971 |
| | 117 768 | -42 233 |
| Erhållen ränta | 3 005 | 10 151 |
| Erlagd ränta | -130 043 | -203 496 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -9 271 | -235 578 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -38 885 | -1 268 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 32 804 | -31 594 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -15 352 | -268 440 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -164 441 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -164 441 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 140 707 | 35 524 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 140 707 | 35 524 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 125 355 | -397 357 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 560 744 | 958 101 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 686 099 | 560 744 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsgården 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.

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 | 1,77 % |
| Yttertak | 4,13 % |
| Fasader | 4,13 % |
| Balkonger | 2,97 % |
| Fönster | 2,48 % |
| Stamledningar VA | 1,77 % |
| Stamledningar Värme | 3,72 % |
| Styr & övervakning | 4,96 % |
| El | 2,97 % |
| Hissar | 5,72 % |
| Maskiner och inventarier | 6,67 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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 | 755 124 | 686 508 |
| Hysesintäkter, bostäder | 282 518 | 258 418 |
| Kabel-TV/Bredband | 42 180 | 42 180 |
| Övriga intäkter | 1 328 | 147 |
| Summa | 1 081 150 | 987 253 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -1 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 5 145 | 1 000 |
| Summa | 5 144 | 999 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 7 145 | 3 765 |
| Städning | 38 825 | 32 052 |
| Besiktning och service | 43 371 | 29 073 |
| Trädgårdsarbete | 21 685 | 19 008 |
| Övrigt | 0 | 42 874 |
| Summa | 111 027 | 126 772 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 10 105 | 19 940 |
| Tvättstuga | 0 | 2 750 |
| Dörrar och lås/porttele | 13 280 | 0 |
| VA | 0 | 29 815 |
| El | 12 500 | 0 |
| Hissar | 28 041 | 4 458 |
| Tak | 0 | 30 125 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 148 069 |
| Summa | 63 926 | 235 157 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Bostäder | 90 732 | 49 622 |
| Dörrar och lås/porttele | 14 081 | 0 |
| Balkonger | 0 | 11 790 |
| Summa | 104 813 | 61 412 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 59 353 | 43 611 |
| Uppvärmning | 252 748 | 255 046 |
| Vatten | 53 276 | 45 665 |
| Sophämtning | 47 602 | 42 714 |
| Summa | 412 979 | 387 036 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 22 027 | 21 245 |
| Kabel-TV | 4 188 | 4 148 |
| Bredband | 44 251 | 41 324 |
| Fastighetsskatt | 47 046 | 45 490 |
| Summa | 117 512 | 112 207 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 14 271 | 1 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 265 | 15 469 |
| Juridiska kostnader | 16 125 | 0 |
| Revisionsarvoden | 37 845 | 28 625 |
| Ekonomisk förvaltning | 64 764 | 62 432 |
| Summa | 158 270 | 107 901 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 126 341 | 193 909 |
| Övriga räntekostnader | 1 | 0 |
| Summa | 126 342 | 193 909 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 10 973 828 | 10 791 347 |
| Årets inköp | 0 | 182 481 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 10 973 828 | 10 973 828 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 658 680 | -2 513 270 |
| Årets avskrivning | -247 643 | -145 410 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 906 323 | -2 658 680 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 8 067 505 | 8 315 148 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>612 564</i> | <i>612 564</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 27 652 000 | 22 617 000 |
| Taxeringsvärde mark | 40 777 000 | 44 835 000 |
| Summa | 68 429 000 | 67 452 000 |

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 153 126 | 153 126 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 153 126 | 153 126 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -133 801 | -128 240 |
| Årets avskrivning | -2 208 | -5 561 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -136 009 | -133 801 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 17 117 | 19 325 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 1 792 | 1 723 |
| Övriga fordringar | 30 000 | 0 |
| Summa | 31 792 | 1 723 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 558 | 6 163 |
| Försäkringspremier | 22 652 | 22 027 |
| Bredband | 11 785 | 10 555 |
| Förvaltning | 18 152 | 17 435 |
| Summa | 63 147 | 56 180 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek | 2026-08-19 | 2,52 % | 4 332 671 | 4 332 671 |
| Summa | | | 4 332 671 | 4 332 671 |
| Varav kortfristig del | | | 4 332 671 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 332 671 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 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 364 | 6 506 |
| El | 4 337 | 5 043 |
| Uppvärmning | 34 441 | 33 384 |
| Utgiftsräntor | 13 041 | 16 742 |
| Vatten | 10 520 | 7 620 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 120 372 | 111 013 |
| Beräknat revisionsarvode | 30 000 | 24 250 |
| Summa | 220 075 | 204 558 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 8 650 000 | 8 650 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Stockholm

Helén Hermundstad
Styrelseledamot

Ulf Lundgren
Ordförande

Ying Sun
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Ollas Per Niclas Axelsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 13:11

DOCUMENT ID:

Bk2l1F-cZe

ENVELOPE ID:

rJoxJtWq-g-Bk2l1F-cZe

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsgården, 702000-1462 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d2f4318eedec8f60aa4e5f917cb906008c58b28d2660f566d4efc7052359f25f95d655fcb0ce1d46854068c576cda2da01d94e410f71fb3ec43f623f1b9279e4

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. Ulf Lundgren uffe1996@yahoo.com |  Signed Authenticated | 13.03.2026 13:14 13.03.2026 13:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 98.128.186.98 |
| 2. Helén Friederike Hermund stad helen@rabarber.se |  Signed Authenticated | 13.03.2026 13:45 13.03.2026 13:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 46.39.114.48 |
| 3. Ying Sun sherrying@gmail.com |  Signed Authenticated | 14.03.2026 14:42 14.03.2026 14:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 158.174.22.197 |
| 4. Ollas Per Niclas Axelsson niclas@axelsson.us |  Signed Authenticated | 14.03.2026 16:08 14.03.2026 16:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 98.128.229.100 |
| 5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se |  Signed Authenticated | 16.03.2026 09:46 16.03.2026 09:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.215.220.120 |

* 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 Bergsgården, org.nr 702000-1462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsgården 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 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Bergsgården 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.



Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB

Ollas Per Niclas Axelsson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 11:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 13:11

DOCUMENT ID:

SJgsl1Fb5WI

ENVELOPE ID:

SJjg1t-q-l-SJgsl1Fb5WI

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsgården Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

4 pages

SHA-512:

51a72a79ba955ca81b78852315e3dd429e05ec80f0ef5c
5236d175812afe815ad7aadb748bd4c2b4520b15ff0287
2d2647ceccb2b393ba87c6f472157b1c9f3

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se | Signed Authenticated | 16.03.2026 09:46 16.03.2026 09:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.215.220.120 |
| 2. Ollas Per Niclas Axelsson niclas@axelsson.us | Signed Authenticated | 18.03.2026 11:17 18.03.2026 11:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 98.128.229.100 |

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed