



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergaliden

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 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. 17 |

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen bland annat genom att sköta finansiering, drift och underhåll långsiktigt, stabilt och konkurrenskraftigt. I föreningens hus upplåts bostäder för permanent boende, lokaler samt tomtmark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-24 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 |
|----------------------|---------|------------|
| UGGLAN 23 | 2008 | Sundbyberg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 215 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Bo Christer Andersson | Ordförande |
| Anders Fors | Styrelseledamot |
| Cornelia Tristen | Styrelseledamot |
| Daniel Johnsson | Styrelseledamot |
| Pär Ola Rosén | Styrelseledamot |
| Pia Öhrn | Styrelseledamot |
| Elin Norrman | Suppleant |

Valberedning

Hans Krüger, Magnus Lindberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Peter Toresson Extern revisor Toresson Revision AB
Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Installation av laddstolpar för 12 parkeringsplatser
Målning av räcken
Rengöring av balkongnäsor
- 2023** ● Dagvattenbrunnar - Slamsugning
OVK med kanalrensning, 50 lgh
Renovering av pumpar i pumpgrop hus 5-7
- 2024** ● Byte till ledbelysning i källarutrymmen
Byte värmexlaren varmvatten
Byte cirkulationspump VVC
- 2025** ● Installation ytterligare laddstolpar, nu totalt 22 laddplatser
Renovering av pumpar och ledningar i samtliga pumpgropar
Ny värmepump
Byte DUC
Byte styrskåp samtliga pumpgropar

Planerade underhåll

- 2026** ● Utgallring döda träd
Målning / lagning husgrunder
Ventilation - rengöring fläktmotorer
Asfaltomläggning

Avtal med leverantörer

| | |
|---|--------------------------------------|
| Återvinning glas och tidningar | Ragn-Sells AB |
| Bredband och basutbud TV | Sundbybergs stadsnät och A3 |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fastighetsel | Vattenfall |
| Fjärrvärme och "Värmesmart" Fastighetsel | Norrenergi |
| Laddstolpar el- och hybridbilar | Waybler AB |
| Lån | Handelsbanken |
| Service och reparation av hissar | S:t Eriks Hiss |
| Service och underhåll avloppsanläggningen | IMA Pumpservice |
| Städning gemensamma ytor | Marie Puts och Städ |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | El och fastighetsservice AB (EFS AB) |
| Trädgårdsskötsel och snöröjning | Total Utemiljö AB |

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation. Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Styrelsen har genomgått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt och har upprättat en hållbarhetsplan. Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare. Våra gemensamma utrymmen och miljöer är tillgänglighets- och åldersanpassade. Föreningen vill främja jämställdhet och strävar efter att ha en jämn fördelning mellan könen i styrelsen. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med hjärtstartare, brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen upprättar årligen en budget. Målsättningen är då att genom avgifter från bostadsrättsinnehavarna täcka föreningens förväntade kostnader och därutöver skapa ett utrymme för successiv amortering av föreningens lån. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi arbetar styrelsen med en långtidsprognos där olika framtidsscenarioer simuleras. Väsentliga faktorer i detta är ränteutveckling, underhållsplan, reparationsbehov, den allmänna kostnadsutvecklingen samt medlemmarnas avgifter. Gällande långtidsprognos sträcker sig till 2034. Föreningens totala lån uppgår till 24,5 MSEK, bundna till en genomsnittlig ränta på 1,28%, där bindningstiden för lån om 13 MSEK upphör andra halvåret 2027 och lån om 11,5 mkr är bundna till 2029. Styrande för medlemmarnas framtida avgifter är framför allt ränteläge och inflationsläge.

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

Förändringar i avtal

Under året har vi bytt leverantör av vinterunderhåll från Habitek AB till Total Utemiljö AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 063 418 | 3 817 314 | 3 603 101 | 3 488 979 |
| Resultat efter fin. poster | -113 236 | 114 379 | 28 722 | 101 072 |
| Soliditet (%) | 85 | 84 | 84 | - |
| Yttre fond | 3 338 774 | 2 825 357 | 2 213 542 | 1 955 542 |
| Taxeringsvärde | 156 000 000 | 142 000 000 | 142 000 000 | 142 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 853 | 806 | 759 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,3 | 89,0 | 88,7 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 813 | 6 524 | 6 524 | 6 524 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 813 | 6 524 | 6 524 | 6 524 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 379 | 326 | 283 | 272 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 29 | 26 | 17 | 21 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 106 | 146 | 121 | 111 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 60 | 59 | 36 | 35 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 209 | 231 | 174 | 168 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,19 | 1,15 | 1,15 | - |
| Räntekänslighet (%) | 6,81 | 8,09 | 8,60 | - |

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi och kassaflödet är fortsatt starkt och vi har under året kunnat amortera lån om 3 mkr. Bokföringsmässigt gör vi en mindre förlust p.g. av avskrivningar, samt att vi har kostnadsfört ett antal underhållsarbeten under året - vilket är helt i linje med föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 149 130 000 | - | - | 149 130 000 |
| Upplåtelseavgifter | 15 000 | - | - | 15 000 |
| Fond, yttre underhåll | 2 825 357 | -212 036 | 725 453 | 3 338 774 |
| Balanserat resultat | -1 855 290 | 326 414 | -725 453 | -2 254 329 |
| Årets resultat | 114 379 | -114 379 | -113 236 | -113 236 |
| Eget kapital | 150 229 445 | 0 | -113 236 | 150 116 210 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 528 876 |
| Årets resultat | -113 236 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -725 453 |
| Totalt | -2 367 564 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 662 382 |
| Balanseras i ny räkning | -1 705 182 |

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 | 4 063 418 | 3 817 314 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 259 689 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 323 107 | 3 817 314 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 882 385 | -2 165 940 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -145 083 | -143 456 |
| Personalkostnader | 10 | -103 807 | -104 074 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 048 680 | -1 048 680 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 179 954 | -3 462 150 |
| RÖRELSERESULTAT | | 143 153 | 355 164 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 59 489 | 76 797 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -315 878 | -317 582 |
| Summa finansiella poster | | -256 389 | -240 785 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -113 236 | 114 379 |
| ÅRETS RESULTAT | | -113 236 | 114 379 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 173 514 876 | 174 563 556 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 173 514 876 | 174 563 556 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 173 514 876 | 174 563 556 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 31 076 | 24 963 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 756 443 | 1 299 991 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 114 956 | 109 457 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 902 475 | 1 434 412 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 606 | 2 543 730 |
| Summa kassa och bank | | 4 606 | 2 543 730 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 907 081 | 3 978 142 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 175 421 957 | 178 541 698 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 149 145 000 | 149 145 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 338 774 | 2 825 357 |
| Summa bundet eget kapital | | 152 483 774 | 151 970 357 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 254 329 | -1 855 290 |
| Årets resultat | | -113 236 | 114 379 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 367 564 | -1 740 912 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 150 116 210 | 150 229 445 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 24 500 000 | 21 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 500 000 | 21 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 0 | 6 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 75 830 | 88 110 |
| Skatteskulder | | 167 700 | 160 950 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 460 | 5 539 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 559 757 | 557 653 |
| Summa kortfristiga skulder | | 805 747 | 6 812 252 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 175 421 957 | 178 541 698 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 143 153 | 355 164 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 048 680 | 1 048 680 |
| | 1 191 833 | 1 403 844 |
| Erhållen ränta | 68 751 | 62 713 |
| Erlagd ränta | -310 317 | -316 715 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 950 267 | 1 149 842 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -29 539 | -101 402 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -12 066 | 90 251 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 908 663 | 1 138 691 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -3 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -3 000 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -2 091 337 | 1 138 691 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 757 528 | 2 618 838 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 666 191 | 3 757 528 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 1,01 % |
|---------|--------|

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.

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 | 3 522 120 | 3 322 680 |
| Hysesintäkter p-plats | 379 960 | 376 720 |
| Bredband | 75 000 | 75 000 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 69 436 | 34 828 |
| Pantsättningsavgift | 7 056 | 573 |
| Överlåtelseavgift | 6 122 | 6 925 |
| Administrativ avgift | 784 | 588 |
| Andrahandsuthyrning | 2 940 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 0 |
| Summa | 4 063 418 | 3 817 314 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------|
| Övriga erhållna bidrag | 66 493 | 0 |
| Försäkringsersättning | 193 196 | 0 |
| Summa | 259 689 | 0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 121 848 | 123 762 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 13 693 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 97 475 | 103 825 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 18 305 | 29 250 |
| Städning enligt avtal | 78 168 | 74 712 |
| Hissbesiktning | 8 246 | 7 980 |
| Myndighetstillsyn | 8 808 | 0 |
| Gårdkostnader | 5 428 | 0 |
| Sophantering | 11 775 | 11 775 |
| Snöröjning/sandning | 45 162 | 67 621 |
| Serviceavtal | 17 130 | 7 308 |
| Serviceavtal, hissar | 15 450 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 14 236 | 14 860 |
| Förbrukningsmaterial | 666 | 917 |
| Summa | 442 697 | 455 703 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 3 810 |
| Trapphus/port/entr | 2 205 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 9 902 | 5 731 |
| VVS | 314 522 | 86 337 |
| Värmeanläggning/undercentral | 47 022 | 5 614 |
| Ventilation | 9 745 | 5 925 |
| Elinstallationer | 9 676 | 2 426 |
| Hissar | 59 386 | 54 341 |
| Garage/parkering | 938 | 0 |
| Summa | 453 396 | 164 184 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0 | 1 009 |
| Dörrar och lås | 7 175 | 0 |
| VVS | 411 300 | 182 327 |
| Elinstallationer | 59 988 | 28 700 |
| Hiss | 50 000 | 0 |
| Garage/parkering | 133 919 | 0 |
| Summa | 662 382 | 212 036 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 119 345 | 107 993 |
| Uppvärmning | 510 436 | 613 394 |
| Vatten | 252 892 | 250 725 |
| Sophämtning/renhållning | 130 175 | 145 508 |
| Summa | 1 012 848 | 1 117 620 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 74 292 | 30 340 |
| Bredband | 150 570 | 104 557 |
| Fastighetsskatt | 86 200 | 81 500 |
| Summa | 311 062 | 216 397 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 644 | 371 |
| Tele- och datakommunikation | 3 888 | 1 416 |
| Inkassokostnader | 0 | 524 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 7 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 000 | 19 000 |
| Styrelseomkostnader | 1 734 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 5 805 | 5 434 |
| Föreningskostnader | 4 550 | 1 474 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 81 252 | 99 094 |
| Överlåtelsekostnad | 6 174 | 8 024 |
| Pantsättningskostnad | 7 056 | 860 |
| Korttidsinventarier | 5 000 | 0 |
| Administration | 3 930 | 5 353 |
| Konsultkostnader | 0 | 1 900 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 050 | 0 |
| Summa | 145 083 | 143 456 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 85 950 | 85 600 |
| Arbetsgivaravgifter | 17 857 | 18 474 |
| Summa | 103 807 | 104 074 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 315 878 | 317 419 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 163 |
| Summa | 315 878 | 317 582 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 187 095 000 | 187 095 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 187 095 000 | 187 095 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -12 531 444 | -11 482 764 |
| Årets avskrivning | -1 048 680 | -1 048 680 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -13 580 124 | -12 531 444 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 173 514 876 | 174 563 556 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>83 265 649</i> | <i>83 265 649</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 105 000 000 | 94 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 51 000 000 | 48 000 000 |
| Summa | 156 000 000 | 142 000 000 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 87 873 | 86 193 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 6 985 | 0 |
| Transaktionskonto | 603 341 | 382 977 |
| Borgo räntekonto | 1 058 244 | 830 821 |
| Summa | 1 756 443 | 1 299 991 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 46 367 | 11 740 |
| Förutbet försäkr premier | 44 540 | 42 477 |
| Förutbet bredband | 0 | 28 726 |
| Upplupna intäkter | 19 227 | 12 430 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 822 | 14 084 |
| Summa | 114 956 | 109 457 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken | 2027-09-01 | 1,01 % | 11 500 000 | 11 500 000 |
| Handelsbanken | 2029-09-01 | 1,23 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Handelsbanken | 2027-12-01 | 2,66 % | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Summa | | | 24 500 000 | 27 500 000 |
| Varav kortfristig del | | | 0 | 6 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 500 000 kr.

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

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 22 664 | 31 726 |
| Uppl kostn el | 14 142 | 13 307 |
| Uppl kostnad Värme | 63 500 | 67 388 |
| Uppl kostn räntor | 6 428 | 867 |
| Uppl kostnad arvoden | 85 950 | 85 950 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 27 005 | 27 005 |
| Förutbet hyror/avgifter | 340 068 | 331 410 |
| Summa | 559 757 | 557 653 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 247 000 | 38 247 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%,

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Sundbyberg

Bo Christer Andersson
Ordförande

Anders Fors
Styrelseledamot

Cornelia Tristen
Styrelseledamot

Daniel Johnsson
Styrelseledamot

Pär Ola Rosén
Styrelseledamot

Pia Öhrn
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 11:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.03.2026 14:10

DOCUMENT ID:

r1b_EiNl5be

ENVELOPE ID:

rkuNo4lqbx-r1b_EiNl5be

DOCUMENT NAME:

Brf Bergaliden, 769613-7558 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

8ea89739789889ed293808d96ba522c7c169981857923

fafa11f4cba2e91e859dec97ba3a580e32c116d4a1e5d70

0a76433bc8ac4669c489a17bd2ad19fe95e5

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. KARL ANDERS LENNART FORS anders.forss99@gmail.com |  Signed Authenticated | 12.03.2026 14:15 12.03.2026 14:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.103.83.51 |
| 2. PÄR OLA ROSÉN po@pretera.se |  Signed Authenticated | 12.03.2026 14:25 12.03.2026 14:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 178.132.76.206 |
| 3. DANIEL JOHANSSON dannej77@gmail.com |  Signed Authenticated | 12.03.2026 14:45 12.03.2026 14:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.103.82.39 |
| 4. Tristen Cornelia Vilde cornelia.tristen@hotmail.se |  Signed Authenticated | 12.03.2026 15:01 12.03.2026 15:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.130.54.195 |
| 5. BO CHRISTER ANDERSSON boan1949@gmail.com |  Signed Authenticated | 17.03.2026 18:12 17.03.2026 18:10 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.180.165.135 |
| 6. KARIN PIA INGEGÄRD ÖHRN pia.karin.ohrn@gmail.com |  Signed Authenticated | 18.03.2026 22:33 18.03.2026 22:31 | eID Low | Swedish BankID IP: 223.205.108.206 |
| 7. Peter Ralf Mikael Toresso peter@toressonrevision.se |  Signed Authenticated | 19.03.2026 11:50 19.03.2026 11:37 | eID Low | Swedish BankID IP: 158.174.53.52 |

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergaliden, org.nr 769613-7558.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergaliden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digital signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 11:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.03.2026 14:10

DOCUMENT ID:

BkQuVjVx5We

ENVELOPE ID:

r1xONsExqbx-BkQuVjVx5We

DOCUMENT NAME:

RB BRF Bergaliden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8fe84662db95273110685c0fea3d4f030ed36ed86389cd
34cea0202bbe78fa961fe24d2b4f65aeb379cd18701b8c
94f60a886898f4d8da5ffd7f6b78628e446b

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Peter Ralf Mikael Toresso | Signed | 19.03.2026 11:52 | eID | Swedish BankID |
| n peter@toressonrevision.s e | Authenticated | 19.03.2026 11:51 | Low | IP: 158.174.53.52 |

* 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