



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergfästet 13-11

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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-17 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
OLIVEDAL 13:11	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 555 kvm och 6 lokaler om 1 469 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 191 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Williams	Ordförande
Åsa Kristin Atterlöf Söderbom	Styrelseledamot
Dan Niklas Cederholm	Styrelseledamot
Elisabeth Länje	Styrelseledamot
Jonas Östergaard	Styrelseledamot
Annie Arnold	Suppleant
Johan Martin Åhlgren	Suppleant

### Valberedning

Veronika Megeus och Karolina Vikingsson

### Firmateckning

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

### Revisorer

Hans Thomas Belfrage Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2004 ● Omläggning av tak
- 2005-2006 ● Renovering av balkonger  
fasadrenovering
- 2009 ● Ombyggnad av lokal till lägenhet
- 2011 ● Omläggning av tak ovanför solarium
- 2012 ● Förbättring ventilation (lokal 180kvm)
- 2013 ● Nya radiatorventiler och termostater
- 2013-2014 ● Målning och omläggning tak
- 2014 ● Renovering Hiss
- 2014-2015 ● Relining köksstammar och avloppsstam  
Gjutning av helt nytt bjälklag (golv) i garaget
- 2015 ● Förstärkning av taket i garaget och renovering ytskikt
- 2017-2018 ● Ventilation förstudie
- 2018 ● Renovering Tvättstuga  
Renovering fönster i lägenheterna
- 2019 ● Byggt om garage till 2 nya lägenheter  
Utbyte styrning rökgasfläktar - Utbyte

- 2020** ● Översyn av ventilation och rökgas  
Öppna upp trapphuset så att tillgången till den bakre lokalen ökar
- 2022** ● Påbörja revision av underhållsplan  
Åtgärda elinstallationer enligt elinventeringens protokoll delvis genomfört. Bytt elcentraler.  
Renovera mur mot nedre lastplats
- 2023** ● Nya rännalsplattor för dränering av gavel mot Nordhemsgatan  
Byte av garageport till träklätt dörrparti  
Nya elcentraler och byte av belysningsarmaturer entré och trapphus  
Renovering ventilationsaggregat befintliga ink injustering och ute tempgivarestyrning  
Omläggning av asfalt mot Nordhemsgatan och Nordenskiöldsgatan
- 2024** ● Byte av belysningsarmaturer i kontor våning 2  
Ny plåtdörr till piskbalkong  
Nytt tätskikt piskbalkong på taket
- 2025** ● Belysningsarmaturer LED i källaren  
Renoverat slänt med kullersten mot Nordhemsgatan  
Målat takplåt plan 9  
Altan våning 9  
Nya värmerör till element våning 9  
Tvättat och delvis målat takplåt plan 10

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Byta takpapp inkl plåtdetaljer vån 1  
Renovera simsränna ovan lokaler vån 1

#### Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme och el	Göteborg Energi
Vatten	Göteborg Stad

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

##### Förändringar i avtal

Ny lokalhyresgäst, Erik Olsson mäklari, har tecknat hyresavtal från 1 oktober 2025.

##### Övriga uppgifter

Startat ombyggnad av kontor till lägenhet våning 2

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 617 675	3 110 204	2 954 247	2 726 450
Resultat efter fin. poster	-905 609	361 481	-397 823	598 212
Soliditet (%)	65	66	66	66
Yttre fond	1 970 854	2 080 996	2 305 601	1 538 720
Taxeringsvärde	87 800 000	100 800 000	100 800 000	100 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	369	369	360	353
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,9	29,9	30,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 969	7 014	7 087	7 159
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 249	4 293	4 337	4 382
Sparande / kvm totalyta, kr	139	234	200	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	21	40	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	103	118	80	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	18	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	160	138	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	3,44	3,04	-
Räntekänslighet (%)	18,89	19,01	19,68	-

**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

Intäkter under 2025 minskade på grund av 2 outhyrda lokaler där den ena var outhyrd i 9 månader och den andra som ska byggas om till lägenhet och säljas blev försenad pga grannens överklagande. Den outhyrda lokalen har ny hyresgäst från 1 oktober 2025 och därmed kommer intäkterna för lokaler 2026 att återställas till ungefär samma nivå som 2024. Den ombyggda lägenhet blir klar under våren 2026 och kommer då säljas vilket innebär att föreningen kan amortera av lån och därmed få ner räntekostnaderna samt att lägenhetens årsavgift tillkommer på intäktssidan.

På kostnadssidan har det gjorts stora underhållsarbeten, bland annat i lokalen som nämns ovan och hyrs ut till ny hyresgäst från 1 oktober 2025, som slår direkt mot resultatet. Utöver det har vi lagt om redovisningen från K2 till K3 och därmed har avskrivningarna ökat med ca 650 kkr.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 769 569	-	-	28 769 569
Upplåtelseavgifter	9 028 647	-	-	9 028 647
Fond, yttre underhåll	2 080 996	-226 142	116 000	1 970 854
Kapitaltillskott	-155 302	-	-	-155 302
Balanserat resultat	-3 496 495	587 623	116 000	-3 024 872
Årets resultat	361 481	-361 481	-905 609	-905 609
<b>Eget kapital</b>	<b>36 588 896</b>	<b>0</b>	<b>-905 609</b>	<b>35 683 286</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 908 872
Årets resultat	-905 609
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 930 481</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	563 987
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 366 494</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	2 617 676	3 110 204
Övriga rörelseintäkter	3	160 810	50 105
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 778 486</b>	<b>3 160 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 962 582	-1 557 358
Övriga externa kostnader	9	-135 276	-201 310
Personalkostnader	10	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 039 408	-392 676
Övriga rörelsekostnader	11	-38 082	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 241 058</b>	<b>-2 217 054</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-462 572</b>	<b>943 255</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 092	40 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-451 129	-621 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443 037</b>	<b>-581 774</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-905 609</b>	<b>361 481</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-905 609</b>	<b>361 481</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 21	51 892 364	52 005 487
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	489 444	212 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 381 808</b>	<b>52 217 988</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 384 608</b>	<b>52 220 788</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		90 604	102 011
Övriga fordringar	17	1 927 108	1 230 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	57 790	56 275
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 075 502</b>	<b>1 388 771</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		188 768	1 839 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>188 768</b>	<b>1 839 962</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 264 270</b>	<b>3 228 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 648 877</b>	<b>55 449 521</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 138 078	36 138 078
Fond för yttre underhåll		1 970 854	2 080 996
Kapitaltillskott		1 504 836	1 504 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 613 768</b>	<b>39 723 910</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 024 872	-3 496 495
Årets resultat		-905 609	361 481
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 930 481</b>	<b>-3 135 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 683 286</b>	<b>36 588 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	17 805 525	17 991 481
Leverantörsskulder		426 878	194 975
Skatteskulder		0	27 010
Övriga kortfristiga skulder		0	16 843
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	733 188	630 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 965 591</b>	<b>18 860 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 648 877</b>	<b>55 449 521</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-462 572</b>	<b>943 255</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 039 408	392 676
	<b>576 836</b>	<b>1 335 931</b>
Erhållen ränta	8 092	50 031
Erlagd ränta	-468 197	-657 527
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>116 731</b>	<b>728 435</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 967	138 955
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	307 990	526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>197 754</b>	<b>867 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 203 228	-166 267
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 203 228</b>	<b>-166 267</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-185 956	-185 956
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-185 956</b>	<b>-185 956</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 191 430</b>	<b>515 693</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 973 871</b>	<b>2 458 178</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 782 441</b>	<b>2 973 871</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bergfästet 13-11 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, 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	1,25 %
Yttertak	4,60 - 10,00 %
Fasader	7,95 %
Balkonger	4,17 - 5,00 %
Fönster	4,17 %
Stamledningar VA	4,37 %
Stamledningar Värme	3,12 %
Ventilation	4,86 %
El	29,16 %
Hissar	29,16 %
Ombyggnation lokal	16,67 %

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 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	942 504	939 310
Hysesintäkter lokaler	1 177 740	1 357 030
Hysesintäkter lokaler, moms	349 574	636 134
Hysesintäkter p-plats	28 800	28 800
Hysesintäkter p-plats, moms	20 712	20 184
Deb. fastighetsskatt	70 022	72 268
Deb. fastighetsskatt, moms	17 166	43 014
Bredband	0	1 800
Bredband moms	2 400	2 400
Övriga debiterade avgifter, moms	0	196
Dröjsmålsränta	390	1 560
Pantsättningsavgift	5 865	5 730
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift, moms	147	98
Administrativ avgift	882	245
Öres- och kronutjämnning	4	2
<b>Summa</b>	<b>2 617 676</b>	<b>3 110 204</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	46 140
Försäkringsersättning	0	3 965
Återbäring försäkringsbolag	6 777	0
Återvunnen moms	154 033	0
<b>Summa</b>	<b>160 810</b>	<b>50 105</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	52 420	50 113
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 736	10 697
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 265
Städning enligt avtal	39 611	38 730
Sotning	0	18 701
Hissbesiktning	2 332	2 326
Brandskydd	0	15 442
Gemensamma utrymmen	2 815	0
Sophantering	2 058	2 794
Snöröjning/sandning	8 988	11 659
Serviceavtal	1 643	0
Serviceavtal, hissar	2 895	0
Mattvätt/Hyrmattor	20 867	19 917
Förbrukningsmaterial	1 297	3 405
<b>Summa</b>	<b>146 661</b>	<b>177 050</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 837
Bostadsrättslägenheter	7 174	0
Hyseslokaler	0	4 449
Tvättstuga	4 513	17 864
Trapphus/port/entr	7 550	1 198
Källarutrymmen	9 452	0
Sopphantering/återvinning	6 766	0
Dörrar och lås/porttele	31 943	1 679
VVS	24 204	0
Ventilation	0	1 688
Elinstallationer	30 529	23 968
Hissar	13 078	12 694
Tak	13 073	0
Fasader	27 733	11 235
Fönster	36 779	8 229
Mark/gård/utemiljö	0	10 537
Skador/klotter/skadegörelse	8 666	3 587
<b>Summa</b>	<b>221 459</b>	<b>101 965</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	2 540
Dörrar och lås	31 344	28 111
VVS	264 735	0
Elinstallationer	189 870	82 261
Fönster	23 475	0
Balkonger/altaner	0	113 230
Mark/gård/utemiljö	54 563	0
<b>Summa</b>	<b>563 987</b>	<b>226 142</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 045	87 708
Uppvärmning	432 130	496 177
Vatten	101 330	87 112
Sophämtning/renhållning	42 645	34 946
<b>Summa</b>	<b>640 150</b>	<b>705 943</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 062	38 407
Bredband	102 888	73 992
Fastighetsskatt	219 376	233 860
<b>Summa</b>	<b>390 326</b>	<b>346 259</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 558
Tele- och datakommunikation	1 938	0
Juridiska åtgärder	0	12 124
Inkassokostnader	510	642
Revisionsarvoden extern revisor	26 517	49 701
Styrelseomkostnader	0	792
Föreningskostnader	2 781	5 158
Förvaltningsarvode enl avtal	81 024	77 641
Överlåtelsekostnad	1 996	3 947
Pantsättningskostnad	7 700	9 264
Administration	3 049	19 410
Konsultkostnader	9 759	20 074
<b>Summa</b>	<b>135 276</b>	<b>201 310</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kostnad momsomprövning	38 082	0
<b>Summa</b>	<b>38 082</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	451 127	621 842
Dröjsmålsränta	2	141
<b>Summa</b>	<b>451 129</b>	<b>621 983</b>

<b>NOT 13, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 668 654	57 668 654
Årets inköp	926 285	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>58 594 939</b>	<b>57 668 654</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 663 167	-5 270 491
Årets avskrivning	-1 039 408	-392 676
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 702 575</b>	<b>-5 663 167</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 892 364</b>	<b>52 005 487</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 396 623</i>	<i>12 396 623</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	41 400 000	58 800 000
<b>Summa</b>	<b>87 800 000</b>	<b>100 800 000</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 618	81 618
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>81 618</b>	<b>81 618</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-81 618	-81 618
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-81 618</b>	<b>-81 618</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE NYBYGGNATION</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	212 501	46 234
Årets investeringar	992 750	218 422
Omfört till Byggnad	-715 807	-52 155
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>489 444</b>	<b>212 501</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	221 488	96 576
Skattefordringar	20 343	0
Momsavräkning	91 604	0
Transaktionskonto	699 490	517 528
Borgo räntekonto	894 183	616 381
<b>Summa</b>	<b>1 927 108</b>	<b>1 230 485</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 114	0
Förutbet fast skötsel	0	4 177
Förutbet försäkr premier	29 020	27 434
Förutbet bredband	25 656	24 664
<b>Summa</b>	<b>57 790</b>	<b>56 275</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-29	2,33 %	4 891 142	4 891 142
Nordea	2026-06-18	2,24 %	4 477 500	4 477 500
Nordea	2026-06-24	2,24 %	4 166 532	4 166 532
Nordea	2026-07-08	2,23 %	4 270 351	4 456 307
<b>Summa</b>			<b>17 805 525</b>	<b>17 991 481</b>
Varav kortfristig del			17 805 525	17 991 481

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 875 745 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	235	2 794
Uppl kostn el	5 124	5 500
Uppl kostnad Värme	57 325	59 305
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	25 000
Uppl kostn räntor	47 427	64 495
Uppl kostn vatten	8 605	7 048
Uppl kostnad Sophämtning	6 302	2 765
Förutbet hyror/avgifter	582 170	463 409
<b>Summa</b>	<b>733 188</b>	<b>630 316</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 900 000	19 900 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Göteborg

---

Ann-Charlotte Williams  
Ordförande

---

Åsa Kristin Atterlöf Söderbom  
Styrelseledamot

---

Dan Niklas Cederholm  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Länje  
Styrelseledamot

---

Jonas Östergaard  
Styrelseledamot

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

---

Hans Thomas Belfrage  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 10:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:31

**DOCUMENT ID:**

HkdnOdu1zg

**ENVELOPE ID:**

B1d2\_uOyGl-HkdnOdu1zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bergfästet 13-11, 716444-4775 - Årsredovisning 202

5-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

a8baad5350ff430191e893126b9b7089afc2e323663924

48cffe215e360c86ab6c36e3cb24bc4aa81da313bfa8145

2ddf86e038c12d52b7234d992df660e8850

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. Ann-Charlotte Williams lotta@winformation.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:42 18.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.162.78
2. Åsa Kristin Atterlöf Söder bom asa.atterlof@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:59 18.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.151
3. JONAS LENNART ÖSTER GAARD jonas.ostergaard@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:54 18.05.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.198.187
4. Ann Elisabeth Länje elisabeth.lanje@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:29 19.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.56
5. Dan Niklas Cederholm niklas.cederholm.16@volvo.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 09:21 19.05.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.80.127
6. Hans Thomas Belfrage thomas.belfrage@cedra.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:25 19.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.166

\* 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