

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergkristallen 13

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
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. 17</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 kommer 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 1981-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-26 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 25:13	1981	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1595 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 154 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 749 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Johan Gente	Ordförande
Britt-Marie Ingeborg Appelqvist	Styrelseledamot
Håkan Karlsson	Styrelseledamot
Peter Wesley	Styrelseledamot
Thomas Christian Nylund	Styrelseledamot
Anette Bexer	Suppleant
Millo Johansson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### Revisorer

Benny Helgesson Revisor Refima Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 1978 ● Rörstambyte
- 1993 ● Renovering av balkonger - Friliggande utbytta
- 2000 ● Omläggning av tak - total ommålning 2004
- 2002 ● Nya fönster - Nya ytterbågar
- 2007 ● Grundförstärkning - Pålning
- 2008 ● Nya balkonger - Gårdshuset
- 2009 ● Målning gatuhusentrée samt klinkning gårds resp gatuhusentrée  
Åtgärder för förbättrat brandskydd - I enlighet med Räddn.tjänstens besiktning  
Total omarbetning gårdsanläggningen - Ny anläggning mark, nytt cykelskjul  
Besiktning äldre balkonger - Åtgärder utförs 2011
- 2010 ● Åtgärder vattenskada - Åtgärder efter vattenskadan genomfördes
- 2011 ● Renovering av inbyggda balkonger  
Rörspolning  
Bättringsmålning och mindre reparation av taket  
Nödlarm installerat i hissen
- 2012 ● Putsning av fasaden, markplan  
Montering av värmekabel i hängrännor och stuprännor
- 2013 ● Målning fasad, fönster, dörrar, portar i markplan  
Byte ventiler - I värmecentral
- 2015 ● Asfaltering och målning av parkeringsplatser
- 2016 ● Rep. av puts, fasad  
Renovering och målning av tvättstuga, nytt torkskåp och tvättmaskin

- 2017** ● Takmålning, plåtarbete tak - Enligt underhållsplan
- 2018** ● Renovering takterasser, nytt golv takterasser, ny mur, nya stuprännor
- 2019** ● Ommålning av de båda trapphusen  
Nya säkerhetsdörrar till samtliga bostadsrätter i föreningen  
Installation av postboxar i båda trapphusen  
Värmesystem - Byta radiatorer i lgh för att minska värmekostnader i fastigheten
- 2021** ● OVK genomförd
- 2022** ● Spolning och filmning av stammar - Relining av stam från gårdsplan till stadens nät  
Takbesiktning
- 2022-2023** ● Renovering av frisörlokal - Installation av nytt element, fönster mot gården samt rättsäkring av grunden
- 2024** ● Sotning genomförd 4 mars 2024. Terrasserna på översta våningen mot Hedåsgatan har besiktigats.
- 2025** ● Nybyggnation av förråd i källare till Hedåsgatan 14B

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Nybyggnation av ny vindsvåning Hedåsgatan 14A  
Renovering av fasadputs på bottenvåningen samt nya entredörrar till fastigheten

#### Avtal med leverantörer

Byggnation av källarförråd AB Vindshem

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 480 212	1 480 329	1 323 309	1 181 294
Resultat efter fin. poster	129 624	40 260	5 977	-213 464
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 045 460	961 093	669 893	583 566
Taxeringsvärde	53 385 000	57 041 000	57 041 000	57 041 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	742	705	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	87,8	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 487	6 528	6 569	6 757
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 494	6 535	6 576	6 617
Sparande / kvm totalyta, kr	180	116	97	91
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	39	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	130	107	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	30	28	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	188	174	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	4,09	2,88	-
Räntekänslighet (%)	8,74	8,79	9,32	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 441 989	-	-	1 441 989
Upplåtelseavgifter	145 009	-	-	145 009
Fond, yttre underhåll	961 093	-	84 367	1 045 460
Balanserat resultat	-4 450 034	40 260	-84 367	-4 494 140
Årets resultat	40 260	-40 260	129 624	129 624
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 861 682</b>	<b>0</b>	<b>129 624</b>	<b>-1 732 058</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 409 773
Årets resultat	129 624
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 367
<b>Totalt</b>	<b>-4 364 516</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 364 516</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	1 480 212	1 480 329
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 480 212</b>	<b>1 480 329</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-720 787	-733 312
Övriga externa kostnader	7	-106 787	-99 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 392	-162 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 011 966</b>	<b>-994 895</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>468 247</b>	<b>485 434</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 892	22 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-347 514	-467 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 622</b>	<b>-445 174</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>129 624</b>	<b>40 260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>129 624</b>	<b>40 260</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 17	7 038 927	7 201 203
Markanläggningar	10	88 488	110 604
Maskiner och inventarier	11	0	0
Pågående projekt	12	246 875	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 374 290</b>	<b>7 311 807</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		1 050 000	1 050 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 424 290</b>	<b>8 361 807</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 351	7 224
Övriga fordringar	13	1 320 815	1 307 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 025	52 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 381 191</b>	<b>1 367 523</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		109 086	108 755
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>109 086</b>	<b>108 755</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 490 277</b>	<b>1 476 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 914 568</b>	<b>9 838 086</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		978 943	978 943
Fond för yttre underhåll		1 045 460	961 093
Kapitaltillskott		608 055	608 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 632 458</b>	<b>2 548 091</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 494 140	-4 450 034
Årets resultat		129 624	40 260
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 364 516</b>	<b>-4 409 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 732 058</b>	<b>-1 861 682</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 830 000	5 908 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 830 000</b>	<b>5 908 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 528 000	5 522 000
Leverantörsskulder		37 187	44 122
Skatteskulder		11 123	2 782
Övriga kortfristiga skulder		24 897	24 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 419	198 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 816 626</b>	<b>5 791 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 914 568</b>	<b>9 838 086</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>468 247</b>	<b>485 434</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	184 392	162 492
	<b>652 639</b>	<b>647 926</b>
Erhållen ränta	8 892	22 530
Erlagd ränta	-352 502	-483 933
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>309 028</b>	<b>186 523</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	799	-56 442
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 846	33 490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>333 673</b>	<b>163 571</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-246 875	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-246 875</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-72 000	-72 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-72 000</b>	<b>-72 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>14 798</b>	<b>91 571</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 401 279</b>	<b>1 309 708</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 416 076</b>	<b>1 401 279</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,05 %
Yttertak	1,96 %
Fasader	6,23 - 13,71 %
Balkonger	13,71 %
Fönster	6,86 %
Stamledningar VA	4,57 %
Stamledningar Värme	2,29 %
Ventilation	2,64 %
El	2,29 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 213 836	1 213 836
Årsavgifter lokaler	86 172	86 172
Hysesintäkter lokaler	144 000	144 000
Hysesintäkter p-plats	29 736	29 736
Pantsättningsavgift	3 528	3 438
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	0	281
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 480 212</b>	<b>1 480 329</b>

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 862	41 940
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 087	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	812	0
Städning enligt avtal	38 703	36 897
Sotning	0	9 985
Hissbesiktning	5 804	2 825
Gårdkostnader	1 263	1 920
Gemensamma utrymmen	6 885	281
Snöröjning/sandning	6 583	8 938
Serviceavtal	0	11 602
Serviceavtal, hissar	12 658	0
Förbrukningsmaterial	2 090	3 255
<b>Summa</b>	<b>135 748</b>	<b>117 643</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	7 432
Tvättstuga	0	9 310
Trapphus/port/entr	0	19 356
Dörrar och lås/portttele	7 553	339
VVS	5 179	8 468
Ventilation	0	10 978
Elinstallationer	2 901	0
Hissar	17 230	15 147
Tak	6 854	18 094
Fasader	0	3 311
Balkonger/altaner	0	8 313
<b>Summa</b>	<b>39 717</b>	<b>100 748</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 864	48 611
Uppvärmning	192 399	227 391
Vatten	53 874	52 387
Sophämtning/renhållning	45 185	33 587
Grovsopor	0	6 682
<b>Summa</b>	<b>340 322</b>	<b>368 658</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 611	38 892
Kabel-TV	66 225	0
Bredband	730	48 882
Fastighetsskatt	69 434	58 490
<b>Summa</b>	<b>205 000</b>	<b>146 264</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 107
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	39 376	19 500
Fritids och trivselkostnader	1 126	698
Föreningskostnader	1 288	488
Förvaltningsarvode enl avtal	43 033	41 293
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	5 292	5 160
Administration	1 863	1 370
Konsultkostnader	2 719	25 000
Bostadsrätterna Sverige	4 440	0
<b>Summa</b>	<b>106 787</b>	<b>99 090</b>

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	347 508	467 129
Dröjsmålsränta	6	575
<b>Summa</b>	<b>347 514</b>	<b>467 704</b>

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 027 539	10 027 539
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 027 539</b>	<b>10 027 539</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 826 336	-2 685 960
Årets avskrivning	-162 276	-140 376
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 988 612</b>	<b>-2 826 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 038 927</b>	<b>7 201 203</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 038 493</i>	<i>1 038 493</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 681 000	22 901 000
Taxeringsvärde mark	25 704 000	34 140 000
<b>Summa</b>	<b>53 385 000</b>	<b>57 041 000</b>

<b>NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	442 388	442 388
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>442 388</b>	<b>442 388</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-331 784	-309 668
Årets avskrivning	-22 116	-22 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-353 900</b>	<b>-331 784</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>88 488</b>	<b>110 604</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 938	57 938
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 938</b>	<b>57 938</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-57 938	-57 938
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-57 938</b>	<b>-57 938</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	13 825	15 126
Transaktionskonto	248 598	222 224
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 299
<b>Summa</b>	<b>1 320 815</b>	<b>1 307 649</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 907	4 440
Förutbet fast skötsel	0	3 874
Förutbet försäkr premier	29 169	27 780
Förutbet kabel-TV	194	0
Förutbet bredband	16 755	16 556
<b>Summa</b>	<b>52 025</b>	<b>52 650</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-08-19	3,08 %	5 908 000	5 960 000
Nordea	2026-09-24	2,34 %	3 600 000	3 600 000
Nordea	2027-04-21	2,84 %	1 850 000	1 870 000
<b>Summa</b>			<b>11 358 000</b>	<b>11 430 000</b>
Varav kortfristig del			9 528 000	5 522 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 998 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	142	145
Uppl kostn el	4 248	4 467
Uppl kostnad Värme	24 162	24 748
Uppl kostnad Extern revisor	19 688	0
Uppl kostn räntor	31 769	36 757
Uppl kostn vatten	4 857	7 326
Uppl kostnad Sophämtning	4 149	2 610
Förutbet hyror/avgifter	126 404	122 812
<b>Summa</b>	<b>215 419</b>	<b>198 865</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 820 000	11 820 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

---

Britt-Marie Ingeborg Appelqvist  
Styrelseledamot

---

Claes Johan Gente  
Ordförande

---

Håkan Karlsson  
Styrelseledamot

---

Peter Wesley  
Styrelseledamot

---

Thomas Christian Nylund  
Styrelseledamot

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

---

Refima Revision AB  
Benny Helgesson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.05.2026 13:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 13:59

**DOCUMENT ID:**

SkyjjUwAWx

**ENVELOPE ID:**

Hylkss8PC-I-SkyjjUwAWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bergkristallen 13, 716408-6410 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

03143679c6c2754111a50506126fd8348d888e82372c9a02d260320850a8c65d9f68e9335659f8521a72bb282225571fdca2ee370be44b87a4804c4e0fd8a039

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
<b>1. Britt-Marie Ingeborg Appe Iqvist</b> bmappelqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:49 05.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.171.149
<b>2. Claes Johan Gente</b> johan@genteco.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:08 05.05.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.30
<b>3. PETER THOMAS WESLEY</b> peter@clingston.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:49 06.05.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.33.217
<b>4. Thomas Christian Nylund</b> thomas.nylund@volvo.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 00:52 11.05.2026 00:50	eID Low	Swedish BankID IP: 144.125.62.62
<b>5. Håkan Karlsson</b> hakan.olof.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 11:12 17.05.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.176.44
<b>6. BENNY HELGESSON</b> benny@refima.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 13:04 17.05.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.250.238

\* 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 Bergkristallen 13

Org.nr 716408-6410

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergkristallen 13 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Bergkristallen 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- 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.

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 grundar 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.

Göteborg den dag som framgår ur min digitala signatur.

---

Benny Helgesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.05.2026 13:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 13:59

**DOCUMENT ID:**

HJkjiLvAWg

**ENVELOPE ID:**

HJJooUv0bx-HJkjiLvAWg

**DOCUMENT NAME:**

rev ber Brf Bergkristallen 13.pdf

3 pages

**SHA-512:**

2077ed1f480aa65a261bba85e3842683386b0e9174f420  
582c50222bd5cea6f2c7ab57ea5fdea42883a434b77747  
e4dc9bed926bb63a15307c211623c356f500

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENNY HELGESSON	Signed	17.05.2026 13:03	eID	Swedish BankID
benny@refima.se	Authenticated	17.05.2026 13:02	Low	IP: 158.174.250.238

\* 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