



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergkullen

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17 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
Bergkullen 2	2022	Alingsås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2023 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 3 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 822 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Abdullah Al-Ameri	Suppleant
Manfred Erich Buks	Suppleant
Mattias Fransson	Styrelseledamot
Nina Lisbeth Brink Engvall	Styrelseledamot
Raymond Abaji	Styrelseledamot
Stefan Bedö	Styrelseledamot
Michael Engvall	Ordförande

### Valberedning

Jenny Fransson  
Lisa Lindahl

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Sebastian Lexander Revisor Kungsbron Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Elhandelsavtal	Alingsås Energi
Hisservice	Kone
Individuell mätning (IMD)	E.L System AB
Molntjänst för porttelefon och taggar	Assa Abloy
Serviceavtal dörrautomatik	Assemblin

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna under 2025.

Laddstolpar har installerats under året. Kostnaden för detta har vidarefakturerats och bekostats av de medlemmar som ska använda stolparna.

#### Förändringar i avtal

Vi har bytt försäkringsbolag,

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 949 358	3 861 491	303 559	-
Resultat efter fin. poster	-1 929 953	-932 934	80 515	-
Soliditet (%)	74	73	45	-
Yttre fond	238 903	124 243	9 583	-
Taxeringsvärde	106 200 000	96 000 000	39 600 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	968	77	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,8	98	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 293	13 360	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 293	13 360	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	79	96	21	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	66	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	121	136	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	13	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	214	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,35	13,81	-	-

**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 el och vatten (totalt 237 661 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Summan av avskrivningar och fond för yttre underhåll överstiger det negativa resultatet. I och med att fastigheten är ny så väntar inte några större investeringar förrän 2032.

Räntekostnaderna har varit en tung post med nivåer långt över de som finns uppsatta i den ekonomiska planen vi start. Styrelsen följer månadsvis den ekonomiska utvecklingen och har skrivit om ett stort lån mars 2026 mot rörligt 3-månaders ränta. Amorteringar om 256 000kr görs under 2026. Likviditeten har förbättrats även under 2025.

Kommande avgiftshöjning bidrar positivt för ekonomin så en sammantagen bedömning av styrelsen gör att föreningens framtida ekonomi blir hållbar över tid.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	135 250 000	-	2 200 000	137 450 000
Upplåtelseavgifter	15 000 000	-	-	15 000 000
Fond, yttre underhåll	124 243	-	114 660	238 903
Balanserat resultat	-43 728	-932 934	-114 660	-1 091 322
Årets resultat	-932 934	932 934	-1 929 953	-1 929 953
<b>Eget kapital</b>	<b>149 397 581</b>	<b>0</b>	<b>270 047</b>	<b>149 667 628</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-976 662
Årets resultat	-1 929 953
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 660
<b>Totalt</b>	<b>-3 021 275</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 021 275</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 949 358	3 861 491
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 949 358</b>	<b>3 861 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 556 819	-1 343 130
Övriga externa kostnader	8	-205 857	-210 654
Personalkostnader	9	-30 664	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 232 204	-1 299 975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 025 543</b>	<b>-2 853 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-76 185</b>	<b>1 007 732</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 412	6 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 858 180	-1 946 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 853 768</b>	<b>-1 940 666</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 929 953</b>	<b>-932 934</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 929 953</b>	<b>-932 934</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	200 367 821	202 600 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 367 821</b>	<b>202 600 025</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>200 367 821</b>	<b>202 600 025</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 163	754
Övriga fordringar	13	679 198	1 180 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 719	105 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>812 080</b>	<b>1 286 701</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		22 463	224 663
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22 463</b>	<b>224 663</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>834 543</b>	<b>1 511 364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 202 364</b>	<b>204 111 389</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 450 000	150 250 000
Fond för yttre underhåll		238 903	124 243
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 688 903</b>	<b>150 374 243</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 091 322	-43 728
Årets resultat		-1 929 953	-932 934
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 021 275</b>	<b>-976 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>149 667 628</b>	<b>149 397 581</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 901 593	50 806 524
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 901 593</b>	<b>50 806 524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 904 931	256 272
Leverantörsskulder		96 520	93 845
Skatteskulder		0	158 400
Övriga kortfristiga skulder		97 550	2 993 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	534 141	405 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 633 142</b>	<b>3 907 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 202 364</b>	<b>204 111 389</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-76 185</b>	<b>1 007 732</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 232 204	1 299 975
	<b>2 156 019</b>	<b>2 307 707</b>
Erhållen ränta	4 412	6 152
Erlagd ränta	-1 858 180	-2 977 698
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>302 251</b>	<b>-663 839</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-282 247	26 271 803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 922 801	3 188 045
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 902 797</b>	<b>28 796 009</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-726 848
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-726 848</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 200 000	45 080 000
Upptagna lån	0	51 255 000
Amortering av lån	-256 272	-192 204
Förändring av checkräkningskredit	0	-126 146 865
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 943 728</b>	<b>-30 004 069</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-959 069</b>	<b>-1 934 908</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 362 720</b>	<b>3 297 628</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>403 651</b>	<b>1 362 720</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bergkullen 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, el, 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	0,84 %
Yttertak	3,54 %
Fasader	2,61 %
Balkonger	2,61 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,31 %
Ventilation	3,54 %
El	2,07 %
Hissar	3,01 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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	3 574 907	3 520 362
Hysesintäkter p-plats	153 339	128 436
Hyses- och avgiftsrabatt	-24 352	0
Kallvatten, moms	43 086	33 972
Varmvatten, moms	51 868	40 712
El, moms	124 949	103 716
Elintäkter laddstolpe moms	10 122	0
Påminnelseavgift	300	660
Dröjsmålsränta	1 211	582
Pantsättningsavgift	12 801	29 793
Överlåtelseavgift	0	2 866
Administrativ avgift	1 127	392
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>3 949 358</b>	<b>3 861 491</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	81 294	77 992
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 766	2 835
Städning enligt avtal	100 776	96 683
Hissbesiktning	7 863	8 015
Serviceavtal	66 288	54 275
Förbrukningsmaterial	3 000	0
<b>Summa</b>	<b>262 987</b>	<b>239 800</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 095	1 568
Ventilation	0	325
Elinstallationer	2 006	0
Hissar	7 065	3 854
<b>Summa</b>	<b>11 166</b>	<b>5 747</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	488	0
<b>Summa</b>	<b>488</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	292 068	250 458
Uppvärmning	463 626	518 778
Vatten	256 702	48 365
Sophämtning/renhållning	114 774	139 943
<b>Summa</b>	<b>1 127 170</b>	<b>957 544</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 036	47 010
Bredband	105 972	93 029
<b>Summa</b>	<b>155 008</b>	<b>140 039</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 672	0
Inkassokostnader	977	1 859
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	39
Revisionsarvoden extern revisor	53 625	35 000
Fritids och trivselkostnader	2 323	0
Föreningskostnader	4 071	0
Förvaltningsarvode enl avtal	81 664	78 348
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	11 466	43 000
Administration	15 418	21 276
Konsultkostnader	28 551	27 120
Bostadsrätterna Sverige	6 090	0
<b>Summa</b>	<b>205 857</b>	<b>210 654</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	23 333	0
Arbetsgivaravgifter	7 331	0
<b>Summa</b>	<b>30 664</b>	<b>0</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 851 431	1 943 842
Dröjsmålsränta	0	2 976
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 749	0
<b>Summa</b>	<b>1 858 180</b>	<b>1 946 818</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	203 900 000	47 700 000
Årets inköp	0	156 200 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>203 900 000</b>	<b>203 900 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 299 975	0
Årets avskrivning	-2 232 204	-1 299 975
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 532 179</b>	<b>-1 299 975</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>200 367 821</b>	<b>202 600 025</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 700 000</i>	<i>47 700 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	16 000 000
<b>Summa</b>	<b>106 200 000</b>	<b>96 000 000</b>

## NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	155 473 152
Årets investeringar	0	726 848
Omfört till Byggnad	0	-156 200 000
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55	0
Momsavräkning	94 612	0
Övriga kortfristiga fordringar	203 342	42 638
Transaktionskonto	368 776	393 905
Borgo räntekonto	12 412	744 152
<b>Summa</b>	<b>679 198</b>	<b>1 180 695</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 924	19 693
Förutbet försäkr premier	15 457	41 308
Förutbet bredband	26 493	26 493
Upplupna intäkter	27 845	17 758
<b>Summa</b>	<b>89 719</b>	<b>105 252</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-01	3,79 %	12 712 783	12 776 907
Stadshypotek AB	2027-03-01	3,63 %	12 712 783	12 776 907
Stadshypotek AB	2027-03-01	3,63 %	12 712 783	12 776 907
Stadshypotek AB	2029-03-01	3,48 %	12 668 175	12 732 075
<b>Summa</b>			<b>50 806 524</b>	<b>51 062 796</b>
Varav kortfristig del			12 904 931	256 272

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 525 164 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	312	0
Uppl kostn el	41 575	28 401
Uppl kostnad Värme	55 671	52 467
Uppl kostn vatten	55 232	25 793
Uppl kostnad arvoden	23 333	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 331	0
Förutbet hyror/avgifter	324 687	298 410
Beräkn arvode revision	26 000	0
<b>Summa</b>	<b>534 141</b>	<b>405 071</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 255 000	51 255 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat, vi har haft 2-års besiktning av fastigheten

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Alingsås

---

Michael Engvall  
Ordförande

---

Mattias Fransson  
Styrelseledamot

---

Nina Lisbeth Brink Engvall  
Styrelseledamot

---

Raymond Abaji  
Styrelseledamot

---

Stefan Bedö  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
Sebastian Lexander  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 13:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.05.2026 16:49

**DOCUMENT ID:**

H16\_oq21fg

**ENVELOPE ID:**

Hy2\_j53JGe-H16\_oq21fg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bergkullen, 769624-5849 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

fb0ef06db5f08d2f6f9e5b73c47b52f13c24a386c8bb938

dde6b784d8902d88ffe3562b82541731b5f97a3dbc54eff

83b2e7d751a961136700ecee1048a1814

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. Stefan Istvan Bedö stefanbedo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:51 21.05.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.58.11
2. MATTIAS FRANSSON mattias.fransson@sbc.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 18:27 21.05.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.145.222
3. RALPH MICHAEL ENGVA LL mrengvall@telia.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:09 21.05.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.35.23
4. NINA BRINK ENGVALL nina.brink@telia.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:10 21.05.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.35.23
5. RAYMOND ABAJI rayan150@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:12 21.05.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.46.165
6. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:31 22.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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 Bergkullen

Org.nr 769624-5849

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergkullen för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisorssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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 för LCE 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 för LCE 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, förfalskning, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergkullen för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelsen finnas tillgänglig för medlemmarna senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma. Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-04.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 13:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.05.2026 16:49

**DOCUMENT ID:**

By60jc2kMx

**ENVELOPE ID:**

BJnOoq21Mg-By60jc2kMx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bergkullen  
2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

c89d52e79d00e321b3be807ede78772c0bc1288a4cccc  
2bdf8c0ae8c58afaf6a90df3fc8e8c12419326a08848ef05  
d6d7fa66ef044e977c689b655a87c397543

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	22.05.2026 13:30	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	22.05.2026 13:29	Low	IP: 213.88.193.73

\* 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