



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsjöbyn

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-13 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
Bergsjön 61:3	2020	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 2019-2020 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 059 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 059 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rami Moghrabi	Ordförande
Joseph Crowe	Suppleant
Salman Taqi Ahmad	Styrelseledamot
Yonatan Yosief Tekle	Styrelseledamot
Gorgees Yalda	Ordförande

Valberedning

Nsilulu Batata

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Olsson Revisor Adrian & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Fastighetsskötel/Teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 beslutade styrelsen att höja bostadsavgifterna med 5 %, med ikraftträdande från och med 2025-01-01. Beslutet fattades efter en genomgång av föreningens kostnadsstruktur och framtida ekonomiska åtaganden i syfte att säkerställa en fortsatt stabil och hållbar ekonomi.

Bakgrunden till avgiftshöjningen är främst ett förebyggande behov kopplat till förväntade ränteförändringar på föreningens lån, särskilt inför omförhandling av lån hos kreditinstitut under slutet av året. Därtill har föreningen identifierat ökade drift- och underhållskostnader, bland annat relaterade till fastighetsskötsel såsom trädgårdsskötsel samt andra löpande kostnader som uppstår i verksamheten.

Syftet med höjningen är att stärka föreningens likviditet och skapa ett ekonomiskt utrymme för att möta både kortsiktiga kostnadsökningar och långsiktiga finansiella åtaganden utan att riskera föreningens ekonomiska stabilitet.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och kommer inför kommande räkenskapsår att göra en ny bedömning av avgiftsnivåerna baserat på då aktuella förutsättningar.

Förändringar i avtal

Under 2025 har föreningen sagt upp avtalet med tidigare förvaltare Nabo. Bakgrunden till uppsägningen var brister i utförandet av snöröjning samt oenighet kring debitering, där föreningen upplevde att fakturering skett på ett sätt som inte motsvarade faktisk leverans. Detta ledde till en tvist där föreningen bestred fakturor och parterna slutligen nådde en överenskommelse.

Även om delar av leveransen, såsom den löpande fastighetsskötseln, i övrigt har fungerat tillfredsställande, bedömde styrelsen att de uppkomna bristerna inom snöröjning och den efterföljande hanteringen medförde ett bristande förtroende för leverantören. Mot denna bakgrund fattades beslut om att avsluta samarbetet.

Inför 2026 har föreningen ingått avtal med ny leverantör, LUCO Fastighet AB, som kommer att ansvara för fastighetsskötsel och tillhörande tjänster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 689 885	3 501 205	3 199 228	3 013 735
Resultat efter fin. poster	-998 718	-941 414	-1 002 855	-380 371
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	1 137 003	910 203	663 603	417 003
Taxeringsvärde	75 600 000	82 200 000	82 200 000	82 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	778	706	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	90,1	88,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 065	12 181	12 340	12 435
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 065	12 181	12 340	12 435
Sparande / kvm totalyta, kr	131	114	95	246
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	26	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	101	90	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	45	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	194	161	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,86	2,88	-
Räntekänslighet (%)	14,79	15,66	17,47	-

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

Årets resultat uppgår till -998 718 kronor. Den huvudsakliga förklaringen till underskottet är föreningens avskrivningar om 1 414 413 kronor, vilka är en redovisningsmässig kostnad och inte innebär någon faktisk utbetalning.

Ser man till resultatet före avskrivningar uppgår detta till 1 716 226 kronor, jämfört med 1 864 644 kronor föregående år. Detta visar att föreningens underliggande kassaflöde fortsatt är positivt, men något lägre än föregående år.

Den faktiska resultatförsämringen jämfört med föregående år uppgår till 193 174 kronor.

Förlusten är i likhet med tidigare år främst hänförlig till avskrivningar och räntekostnader, och inte till den operativa ekonomin. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är fortsatt positivt.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 10 procent inför 2026, i syfte att möta ökade kostnader och stärka föreningens resultat över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	79 170 000	-	-	79 170 000
Upplåtelseavgifter	17 700 000	-	-	17 700 000
Fond, yttre underhåll	910 203	-	226 800	1 137 003
Balanserat resultat	-2 361 694	-941 414	-226 800	-3 529 907
Årets resultat	-941 414	941 414	-998 718	-998 718
Eget kapital	94 477 096	0	-998 718	93 478 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 303 107
Årets resultat	-998 718
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 800
Totalt	-4 528 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	115 879
Balanseras i ny räkning	-4 412 747

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 689 885	3 501 205
Övriga rörelseintäkter	3	4 106	3 049
Summa rörelseintäkter		3 693 991	3 504 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 702 422	-1 365 736
Övriga externa kostnader	9	-185 979	-152 574
Personalkostnader	10	-89 364	-121 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 414 413	-1 403 595
Summa rörelsekostnader		-3 392 179	-3 043 205
RÖRELSERESULTAT		301 813	461 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 807	20 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 310 338	-1 423 307
Summa finansiella poster		-1 300 531	-1 402 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-998 718	-941 414
ÅRETS RESULTAT		-998 718	-941 414

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	141 384 606	142 765 746
Maskiner och inventarier	13	236 266	206 601
Summa materiella anläggningstillgångar		141 620 871	142 972 347
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 620 871	142 972 347
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 504	20 818
Övriga fordringar	14	651 891	1 638 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 003	82 210
Summa kortfristiga fordringar		800 398	1 741 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		800 000	0
Summa kassa och bank		800 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 600 398	1 741 865
SUMMA TILLGÅNGAR		143 221 269	144 714 212

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 870 000	96 870 000
Fond för yttre underhåll		1 137 003	910 203
Summa bundet eget kapital		98 007 003	97 780 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 529 907	-2 361 694
Årets resultat		-998 718	-941 414
Summa fritt eget kapital		-4 528 626	-3 303 107
SUMMA EGET KAPITAL		93 478 377	94 477 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 319 261	16 309 854
Summa långfristiga skulder		32 319 261	16 309 854
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 653 222	33 134 760
Leverantörsskulder		132 065	181 791
Övriga kortfristiga skulder		95 181	95 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	543 163	515 530
Summa kortfristiga skulder		17 423 631	33 927 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 221 269	144 714 212

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 813	461 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 414 413	1 403 595
	1 716 226	1 864 644
Erhållen ränta	7 746	20 845
Erlagd ränta	-1 272 318	-1 798 445
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 654	87 043
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 705	-99 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 113	286 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 836	274 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 938	-36 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 938	-36 607
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 481 538	0
Amortering av lån	-16 953 669	-643 815
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-472 131	-643 815
ÅRETS KASSAFLÖDE	-188 233	-405 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 594 168	1 999 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 405 935	1 594 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Installationer	10,00 - 20,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår, vilket är 2020.

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	3 311 160	3 153 310
Hysesintäkter garage	0	350
Hysesintäkter p-plats	297 128	275 957
Elintäkter laddstolpe	38 207	18 339
Elintäkter laddstolpe moms	0	5 097
Övernattnings-/gästlägenhet	7 700	7 700
Påminnelseavgift	780	420
Pantsättningsavgift	4 689	5 157
Överlåtelseavgift	4 410	5 492
Andrahandsuthyrning	21 070	24 378
Vidarefakturerade kostnader	4 734	5 005
Öres- och kronutjämning	7	0
Summa	3 689 885	3 501 205

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 049
Återbäring försäkringsbolag	4 106	0
Summa	4 106	3 049

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	103 516	79 106
Fastighetsskötsel utöver avtal	-5 050	10 281
Fastighetsskötsel gård enl avtal	61 876	0
Städning enligt avtal	7 862	6 009
Besiktningar	32 000	0
Hissbesiktning	5 953	5 754
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	82 919	0
Bevakning	3 942	0
Gårdkostnader	0	7 633
Snöröjning/sandning	5 668	70 272
Serviceavtal	11 381	0
Serviceavtal, hissar	1 896	0
Förbrukningsmaterial	0	780
Summa	311 963	179 834

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	1 938
Dörrar och lås/porttele	17 394	14 795
VVS	0	2 705
Värmeanläggning/undercentral	0	3 613
Ventilation	29 663	0
Hissar	6 559	15 671
Mark/gård/utemiljö	0	5 463
Garage/parkering	8 269	0
Vattenskada	13 099	0
Summa	74 984	44 185

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	100 679	0
Elinstallationer	7 350	0
Hiss	7 850	0
Summa	115 879	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	200 355	174 643
Uppvärmning	370 649	408 400
Vatten	232 005	205 924
Sophämtning/renhållning	186 469	161 578
Grovsopor	1 750	0
Summa	991 228	950 545

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 560	57 870
Självrisk	0	11 400
Kabel-TV	140 380	121 902
Bredband	24 429	0
Summa	208 369	191 172

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 476
Tele- och datakommunikation	1 500	0
Juridiska åtgärder	33 876	29 251
Inkassokostnader	7 128	4 231
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	41 000	18 750
Föreningskostnader	488	714
Förvaltningsarvode enl avtal	82 224	78 894
Överlåtelsekostnad	6 174	2 866
Pantsättningskostnad	6 174	6 017
Korttidsinventarier	0	3 235
Administration	5 570	6 960
Summa	185 979	152 574

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 000	57 300
Övriga arvoden	10 000	0
Löner till kollektivanst	0	35 001
Arbetsgivaravgifter	21 364	29 000
Summa	89 364	121 301

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 310 272	1 423 127
Dröjsmålsränta	66	180
Summa	1 310 338	1 423 307

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 283 429	148 246 822
Årets inköp	0	36 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 283 429	148 283 429
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 517 683	-4 137 920
Årets avskrivning	-1 381 140	-1 379 763
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 898 823	-5 517 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 384 606	142 765 746
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 316 000</i>	<i>10 316 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	10 200 000
Summa	75 600 000	82 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 377	238 377
Årets inköp	62 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	301 315	238 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 776	-7 944
Årets avskrivning	-33 273	-23 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 049	-31 776
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	236 266	206 601

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 249	27 467
Momsavräkning	9 552	5 432
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 155	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 770
Transaktionskonto	337 539	523 868
Borgo räntekonto	268 396	1 070 300
Summa	651 891	1 638 837

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 913	6 164
Förutbet fast skötsel	0	25 879
Förutbet städ	0	1 965
Förutbet försäkr premier	21 780	0
Förutbet kabel-TV	16 840	41 202
Förutbet bredband	24 428	0
Upplupna intäkter	2 981	7 000
Upplupna ränteintäkter	2 061	0
Summa	76 003	82 210

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-09-13	2,61 %	16 309 854	16 481 538
SBAB	2026-11-17	4,07 %	16 309 854	16 481 538
Handelsbanken	2028-01-30	2,79 %	16 352 775	16 481 538
Summa			48 972 483	49 444 614
Varav kortfristig del			16 653 222	33 134 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 397 223 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	643	59 102
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	-24 063	0
Uppl kostn el	21 500	18 454
Uppl kostnad Värme	42 847	43 516
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn räntor	38 020	0
Uppl kostn vatten	19 498	18 152
Uppl kostnad Sophämtning	18 179	13 204
Uppl kostnad arvoden	58 000	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 224	18 004
Förutbet hyror/avgifter	329 315	287 798
Summa	543 163	515 530

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 504 822	51 504 822

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen fortsatt arbetet med att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och drift. Bland annat har implementeringen av ny leverantör för fastighetsskötsel påbörjats inför 2026. Styrelsen har även fortsatt att följa utvecklingen av ränteläget och föreningens lånevillkor, med fokus på kommande omförhandlingar och dess påverkan på föreningens ekonomi. Den globala omvärldssituationen, präglad av geopolitisk oro och pågående konflikter, har fortsatt påverkan på den ekonomiska utvecklingen, bland annat genom osäkerhet i räntemarknaden, energipriser och inflation. Styrelsen följer utvecklingen noggrant då dessa faktorer indirekt kan påverka föreningens kostnader och finansiering. I övrigt har inga väsentliga händelser som påverkar föreningens ställning eller resultat inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Göteborg

Gorgees Yalda
Ordförande

Rami Moghrabi
Ordförande

Salman Taqi Ahmad
Styrelseledamot

Yonatan Yosief Tekle
Styrelseledamot

Joseph Crowe
Suppleant

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

Adrian & Partners AB
Mats Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:17

DOCUMENT ID:

ByF8SOd1fg

ENVELOPE ID:

H1K8H__kMg-ByF8SOd1fg

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsjöbyn, 769636-3840 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

66fe68cbdf4a78daabca317a33ce74a99c9e93d301f603
98d9e17cc8056fd78fdc6f5f65a2acc1f489e47e238cf872
7c55154d14e816211751cbeeb29f3fc3c

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. Yonatan Yosief Tekle tekle9909@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:30 18.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.126.206
2. Gorgees Yalda gorgees@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:48 18.05.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.212.96
3. JOSEPH CROWE josephjccrowe@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 23:20 18.05.2026 23:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.43.17
4. Salman Taqi Ahmad zzaallee@hotmail.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 01:10 19.05.2026 01:07	eID Low	Swedish BankID IP: 88.255.40.101
5. RAMI MOGHRABI rami-mograbi@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:16 19.05.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.34.123
6. Mats Rune Olsson mats.olsson@adrianpartners.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:20 20.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.189

* 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

Rapport från lekmannarevisor

Till stämman i Brf Bergsjöbyn

Organisationsnummer 769636-3840

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Bergsjöbyn för räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, för att förvaltningen sker i enighet med lagar och stadgar och för att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Jag har granskat att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2025

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mats Olsson

Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:17

DOCUMENT ID:

r1Flrddkzl

ENVELOPE ID:

HkxtUBuu1ze-r1Flrddkzl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Bergsjöbyn.pdf

1 page

SHA-512:

21ce4457ac1344770c929516573220c0f5f5727b0d88b3
e668540773e5bd93d78ce0b5622a2ae4ea66006a67366
b745d494614f0caa4c98d4c5944f153d1127e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Rune Olsson	Signed	20.05.2026 09:20	eID	Swedish BankID
mats.olsson@adrianpartners.se	Authenticated	20.05.2026 09:20	Low	IP: 94.254.62.189

* 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