



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Bergvretsgatan

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergvretsgatan med säte i Enköping org.nr. 769632-1624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Bergvreten 1:36	2019-12-02	1978
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 190
12	lägenheter (hyresrätt)	1 122
6	förråd	38
38	p-platser	0
50	garageplatser	600
1	föreningslokal	55
Totalt 164 objekt		7 005

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 10 st 3 rok, 28 st 4 rok, 22 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Charlotte Winberg	Ordförande
Peter Andersson	Ledamot
Stefan Åhlander	Ledamot
Torbjörn Mattsson	Ledamot
Isabel Hansen	Ledamot
Peter Ekwall	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Mattsson, Charlotte Winberg, Isabel Hansen och Peter Ekwall.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: José Roa Cortes hos Parsells Revisionsbyrå AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mika Kivilompolo och Tobias Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 872 833 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 15 467 772 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +17,5%. En förändring av årsavgiften med +12,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 156 252 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 147 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 633 162 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-10-31.

Under året har föreningen ombildat en hyreslägenhet till bostadsrätt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av utrustning i tvättstuga - 1 st tvättmaskin.
2022	Montering av nytt staket.
2022	Ventilation, OVK -besiktning samt åtgärder.
2023	Renovering av 1 st hyreslägenhet.
2024	Renovering av två stycken gavelspetsar
2025	Byte av utrustning i tvättstuga - 1 st tvättmaskin
2025	Renovering av 3 st södergavlar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Spolning av avloppssystem.
2026	Byte av två stycken södergavlar
2028	Ommålning/renovering övriga fönster, ca 750 st bågar.
2029	Ommålning träpanel på bostadshus inkl. vindskivor.
2029	Byte utrustning i tvättstuga - 1 st torktumlare.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och vid räkenskapsårets slut var det 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	41	-21	-17	-125	-60
Skuldsättning, kr/kvm	3 650	3 893	3 893	3 893	3 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 983	5 314	5 314	5 314	5 348
Räntekänslighet, %	9	12	13	14	15
Energikostnad, kr/kvm	281	283	241	213	214
Årsavgifter, kr/kvm	556	455	410	384	367
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	54	54	52	54
Totala intäkter, kr/kvm	694	616	555	542	502
Nettoomsättning, tkr	4 853	4 308	3 862	3 794	3 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 873	-895	-1 361	-2 050	-1 693
Soliditet, %	65	64	64	64	64

Nyckeltal:

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader än intäkter och ökade avskrivningar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 12,5 % från den 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	59 709 500	0	772 500	60 482 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 567 000	0	627 500	2 194 500
Underhållsfond, kr	2 354 752	0	1 801 500	4 156 252
S:a bundet eget kapital, kr	63 631 252	0	3 201 500	66 832 752
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 898 501	-894 937	-1 801 500	-13 594 938
Årets resultat, kr	-894 937	894 937	-1 872 833	-1 872 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 793 438	0	-3 674 333	-15 467 771
S:a eget kapital, kr	51 837 814	0	-472 833	51 364 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 944 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 500 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 594 938
Årets resultat, kr	-1 872 833
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 467 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	633 162
Balanseras i ny räkning, kr	-14 981 609

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 853 409	4 307 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 959	4 283
Summa Rörelseintäkter		4 866 368	4 311 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 060 013	-3 593 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 685	-94 726
Personalkostnader	Not 6	-154 550	-150 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 523 567	-607 132
Summa Rörelsekostnader		-6 020 815	-4 445 971
Rörelseresultat		-1 154 447	-134 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 090	44 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-728 476	-804 902
Summa Finansiella poster		-718 386	-760 872
Resultat efter finansiella poster		-1 872 833	-894 937
Resultat före skatt		-1 872 833	-894 937
Årets resultat		-1 872 833	-894 937

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	76 000 540	77 524 107
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	188 166	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 188 706	77 524 107
Summa Anläggningstillgångar		76 188 706	77 524 107

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 925	187 242
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	941 440	771 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	206 623	205 708
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 170 989	1 164 634
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 675 435	2 612 946
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 675 435	2 612 946
Summa Omsättningstillgångar		2 846 424	3 777 580
Summa Tillgångar		79 035 130	81 301 687

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 676 500	61 276 500
Fond för yttre underhåll	4 156 252	2 354 752
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	66 832 752	63 631 252
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 594 938	-10 898 501
Årets resultat	-1 872 833	-894 937
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-15 467 772	-11 793 438
Summa Eget kapital	51 364 980	51 837 814

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1521 427 753	10 498 320
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	21 427 753	10 498 320
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 142 828	16 772 261
Leverantörsskulder	259 088	252 894
Skatteskulder	278 746	271 973
Övriga kortfristiga skulder	Not 16815 989	925 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17745 746	743 021
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 242 397	18 965 553
Summa Skulder	27 670 150	29 463 873
Summa Eget kapital och skulder	79 035 130	81 301 687

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 154 447	-134 065
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 523 567	607 132
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 523 567	607 132
Erhållen ränta	10 090	44 031
Erlagd ränta	-729 827	-804 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-350 617	-287 805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 518	85 053
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-92 372	19 619
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-46 854	104 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-397 471	-183 133
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-188 166	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 166	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 400 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 700 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	0
Årets kassaflöde	-885 638	-183 133
Likvida medel vid årets början	3 363 226	3 546 358
Likvida medel vid årets slut	2 477 588	3 363 226

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	2 621 409	2 096 855
	Årsavgifter bostäder IMD-vatten	230 523	237 450
	Hyror bostäder	1 485 081	1 489 451
	Hyror garage och parkeringsplatser	397 376	385 112
	Hyror förbrukningsbaserad	95 681	88 250
	Hyror övrigt	32 004	32 004
	Övriga primära intäkter	1 816	1 835
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 863 890	4 330 957
	Hysesbortfall	-10 481	-23 334
	<i>Summa</i>	-10 481	-23 334
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 853 409	4 307 623

* I avgiften ingår värme och TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 959	4 283
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 959	4 283

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-568 231	-541 407
	Snö och halk-bekämpning	-18 175	-49 704
	Reparationer	-324 642	-350 792
	Planerat underhåll	-633 162	-142 500
	El	-112 979	-94 403
	Uppvärmning	-1 453 400	-1 482 619
	Vatten	-401 457	-406 128
	Sophämtning	-195 712	-198 292
	Fastighetsförsäkring	-207 355	-191 667
	Kabel-TV och bredband	-1 154	-992
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-143 746	-135 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 060 013	-3 593 506
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-162 245	-6 669
	Extern revision	-35 000	-30 000
	Medlemsavgifter	-2 246	-1 798
	Föreningsverksamhet	-10 369	-18 671
	Övriga förvaltningskostnader	-72 826	-37 588
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 685	-94 726
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Sociala avgifter	-36 950	-36 007
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 550	-150 607

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 523 567	-607 132
----------------------------	------------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 523 567	-607 132
--	-------------------	-----------------

Avskrivningar på byggnader har ökat på grund av övergång till redovisningsmetod K3

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	260	317
-----------------------------------	-----	-----

Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 830	43 714
--	-------	--------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 090	44 031
---	---------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-721 621	-802 692
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-6 855	-2 211
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-728 476	-804 902
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 713 194	60 713 194
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 894 346	19 894 346
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	80 607 540	80 607 540
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 083 433	-2 476 301
	Årets avskrivningar	-1 523 567	-607 132
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 607 000	-3 083 433
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 000 540	77 524 107
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 481 000	1 255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	998 000	998 000
	Summa	87 479 000	76 853 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 232 125	28 232 125
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	28 232 125	28 232 125
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	188 166	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	188 166	0
	Avser investering i ny undercentral med temperaturstyrning.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	802 153	750 280
	Övriga fordringar	139 287	21 404
	Summa Övriga fordringar	941 440	771 684

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	190 075	190 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 548	15 633
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	206 623	205 708

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SEB sparkonto	1 626 723	2 512 274
SEB företagskonto	48 712	100 672
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 675 435	2 612 946

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,36%	2026-12-28	4 142 828	0
SE-Banken Bolån	2,00%	2027-02-28	10 498 320	0
SE-Banken Bolån	2,85%	2028-02-28	10 929 433	0
			25 570 581	0

Långfristig del	21 427 753
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 142 828
Kortfristig del	4 142 828
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Inre fond	798 357	914 532
Övriga kortfristiga skulder	17 632	10 872
<i>Summa Övriga skulder</i>	815 989	925 404

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	391 408	394 697
	Upplupna räntekostnader	3 108	4 459
	Övriga upplupna kostnader	351 230	343 865
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	745 746	743 021

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Charlotte Winberg
Peter Andersson
Stefan Åhlander
Torbjörn Mattsson
Isabel Hansen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering
Av föreningen vald revisor

José Roa Cortes
Parsells Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergvretsgatan
Org.nr 769632-1624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergvretsgatan för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergvretsgatan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

José Roa Cortes
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bergvretsgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Charlotte Winberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:38:45



Peter Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 23:50:15



Stefan Åhlander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:40:37



Torbjörn Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:16:14



Isabel Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:44:44



José Ignacio Roa Cortes

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:03:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bergvretsgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

José Ignacio Roa Cortes

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:50:24



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.