



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergahöjden 5

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 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
Österåker Berga 11:13	2004	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 3 365 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Löfgren	Ordförande
Irene Edström	Styrelseledamot
Philip Hübenette	Styrelseledamot
Gunnar Blomquist	Styrelseledamot
Thomas Björkman	Styrelseledamot
Joseph Bahhadi	Suppleant
Sebastian Senrell	Suppleant

Valberedning

Rolf Backlund

Firmateckning

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

Revisorer

Torbjörn Larsson	Revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Sebastian Mårtensson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-15. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Pelare, golv och väggar i garaget renoverades
Ny belysning i trapphusen
- 2023 ● Ny belysning, LED i garaget
- 2024 ● Ny anläggning för att återvinna värme från frånluften. Avvibrerande karm till garageporten.
- 2025 ● Byte av rigg i undercentralen

Planerade underhåll

- 2026 ● Injustering av värme och återvinning av frånluften
Genomgång av hissar för planering av upprustning
- 2027 ● Stamspolning och spolning av dagvattenbrunnar
Kanalrensning av ventilationen
Fortsatt arbete med energiåtervinning
- 2028 ● Energideklaration och OVK

Avtal med leverantörer

Brandskyddsarbete	Brandsäkra, Danderyd
Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	E.ON
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Fjärrvärme AB
Grovsopor	Ragn-Sells
Hisservice	Elevate Stockholm AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Revision	Azets
Sophämtning, hushållssopor	Roslagsvatten
Städning	Atlas Bore
Teknisk förvaltning	SVEFAB (Svealands Fastighetsteknik AB)
Vatten	Roslagsvatten

Övrig verksamhetsinformation

År 2024 köpte föreningen in en ny värmepump och uppmuntrade av den motion som kommit in till årsstämman fortsatte arbetet med att energieffektivisera användningen av fjärrvärmen. Riggen och styrenheten i undercentralen hade uppnått sin tekniska livslängd. Med hjälp av vår tekniska förvaltare Svefab togs tre offerter in. Styrelsen fick hjälp med att välja den offert som var mest fördelaktig för oss. Bytet av utrustningen skedde på försommaren. Vi har fem års garanti på anläggningen. Hissarna i A- och C-portarna, som har mest slitage, har fått nya delar under våren. Den 4 maj 2025 arrangerades en städdag, där medlemmarna hjälpte till med stort och smått. Under de tre första kvartalen märktes en minskad vattenförbrukning. Troligen är det en effekt av att några läckande toalettstolar uppmärksammats och åtgärdats. Den 24 augusti 2025 drabbades två lägenheter i C-porten av vattenskador p g a stopp i avloppsstammen. Vår entreprenör Lybeck åtgärdade stoppet akut, och flera medlemmar hjälpte de två drabbade lägenheterna att minimera skadorna så mycket som möjligt. Reparationer har skett i båda lägenheterna under hösten. Styrelsen inledde under hösten arbetet med att implementera de nya redovisningsreglerna ("K3"), som vi måste följa from nästa årsredovisning. I oktober avgick ledamoten Sven Pierre ur styrelsen, och i november avgick ordföranden Lena Walderfelt också ur styrelsen. I november begärde ett antal medlemmar att en extra föreningsstämma skulle hållas. Extrastämman hölls den 15 december, där en ny styrelse valdes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna för lägenheterna höjdes med 20% from den 1 april 2025. Orsaken var främst höjda taxebundna kostnader, som t ex fjärrvärme, vatten och el. Avgifterna för parkeringsplatserna höjdes också.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 617 918	3 148 459	2 864 371	2 815 816
Resultat efter fin. poster	-837 154	-774 474	-341 015	-440 905
Soliditet (%)	70	70	70	68
Yttre fond	3 406 583	3 508 263	3 096 447	3 055 685
Taxeringsvärde	61 768 000	65 647 000	65 647 000	65 647 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	857	779	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	90,0	90,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 612	6 672	6 731	6 983
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 011	5 056	5 101	5 292
Sparande / kvm totalyta, kr	195	101	68	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	33	23	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	76	71	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	71	51	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	180	144	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	3,66	3,14	1,10
Räntekänslighet (%)	6,71	7,78	8,64	-

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

Förlusten för 2025 beror på kostnader för utbyte av rigg, styrenhet och övrig utrustning i undercentralen.

Detta är en engångskostnad och inga ytterligare åtgärder bedöms därför behöva vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 834 800	-	-	47 834 800
Fond, yttre underhåll	3 508 263	-567 962	466 283	3 406 584
Balanserat resultat	2 737 816	-206 512	-466 283	-2 065 022
Årets resultat	-774 474	774 474	-837 154	-837 154
Eget kapital	53 306 405	0	-837 154	52 469 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 531 305
Årets resultat	-837 154
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-466 283
Totalt	1 227 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 050 243
Balanseras i ny räkning	2 278 111

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	3 617 918	3 148 459
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	57 870
Summa rörelseintäkter		3 618 918	3 206 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 778 470	-2 237 596
Övriga externa kostnader	9	-261 631	-182 048
Personalkostnader	10	-91 993	-89 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 836	-652 836
Summa rörelsekostnader		-3 784 930	-3 162 206
RÖRELSERESULTAT		-166 012	44 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 684	7 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-672 826	-825 895
Summa finansiella poster		-671 142	-818 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-837 154	-774 474
ÅRETS RESULTAT		-837 154	-774 474

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	74 838 861	75 491 697
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 838 861	75 491 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 838 861	75 491 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 976	0
Övriga fordringar	14	631 655	884 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 744	101 401
Summa kortfristiga fordringar		736 375	986 326
Kassa och bank			
Kassa och bank		223	223
Summa kassa och bank		223	223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		736 598	986 549
SUMMA TILLGÅNGAR		75 575 459	76 478 246

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 834 800	47 834 800
Fond för yttre underhåll		3 406 584	3 508 263
Summa bundet eget kapital		51 241 384	51 343 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 065 022	2 737 816
Årets resultat		-837 154	-774 474
Summa fritt eget kapital		1 227 868	1 963 342
SUMMA EGET KAPITAL		52 469 251	53 306 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 500 000	0
Summa långfristiga skulder		7 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 750 000	22 450 000
Leverantörsskulder		147 869	71 613
Skatteskulder		198 774	189 109
Övriga kortfristiga skulder		-271	2 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	509 836	458 809
Summa kortfristiga skulder		15 606 208	23 171 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 575 459	76 478 246

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-166 012	44 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	652 836	652 836
	486 824	696 960
Erhållen ränta	1 684	7 297
Erlagd ränta	-653 551	-901 719
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-165 043	-197 462
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	90 874	25 524
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	115 092	-30 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 923	-202 540
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-159 077	-402 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	742 086	1 144 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	583 009	742 086

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergahöjden 5 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	0,83 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	3 317 643	2 884 932
Hysesintäkter garage	281 475	272 700
Hysesintäkter garage, moms	3 800	14 200
Hysesintäkter p-plats	3 120	3 120
Övriga intäkter	0	-47 300
Påminnelseavgift	120	240
Pantsättningsavgift	3 822	3 915
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	588	882
Andrahandsuthyrning	5 880	10 038
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 617 918	3 148 459

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 000	57 870
Summa	1 000	57 870

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 055	30 959
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 974	3 681
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	2 424
Städning enligt avtal	77 202	74 060
Besiktningar	38 076	0
Hissbesiktning	7 221	6 990
Brandskydd	2 300	26 520
Garage/parkering	0	2 416
Snöröjning/sandning	0	538
Serviceavtal	21 623	11 139
Mattvätt/Hyrmattor	8 409	8 410
Förbrukningsmaterial	580	207
Summa	196 440	167 344

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 610	70 459
Dörrar och lås/porttele	14 745	0
VVS	22 313	43 313
Värmeanläggning/undercentral	35 497	70 980
Ventilation	0	10 555
Elinstallationer	33 073	12 397
Tele/TV/bredband/porttelefon	813	5 693
Hissar	85 247	22 264
Tak	0	1 350
Fönster	1 526	0
Garage/parkering	0	938
Vattenskada	13 594	0
Summa	221 417	237 949

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	537
VVS	0	46 625
Värmeanläggning	1 050 243	520 800
Summa	1 050 243	567 962

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	114 003	146 904
Uppvärmning	335 550	338 209
Vatten	337 248	313 803
Sophämtning/renhållning	140 022	123 716
Summa	926 823	922 632

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 632	67 309
Självrisk	35 280	0
Kabel-TV	74 526	89 373
Bredband	98 935	89 427
Fastighetsskatt	99 604	95 600
Korr. fastighetsskatt	3 570	0
Summa	383 547	341 709

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 846
Tele- och datakommunikation	3 713	0
Juridiska åtgärder	18 594	0
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	24 678
Revisionsarvoden extern revisor	40 950	40 950
Styrelseomkostnader	885	0
Fritids och trivselkostnader	4 332	4 205
Föreningskostnader	40 057	6 280
Förvaltningsarvode enl avtal	83 390	80 430
Överlåtelsekostnad	8 233	8 023
Pantsättningskostnad	3 528	4 300
Korttidsinventarier	45 694	649
Administration	4 686	4 687
Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
Summa	261 631	182 048

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 223	76 500
Arbetsgivaravgifter	21 770	13 226
Summa	91 993	89 726

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	672 142	825 895
Kostnadsränta skatter och avgifter	684	0
Summa	672 826	825 895

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 097 055	84 097 055
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 097 055	84 097 055
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 605 358	-7 952 522
Årets avskrivning	-652 836	-652 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 258 194	-8 605 358
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 838 861	75 491 697
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 168 000	51 247 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	14 400 000
Summa	61 768 000	65 647 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 458	263 458
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 458	263 458
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-263 458	-263 458
Utgående ackumulerad avskrivning	-263 458	-263 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 869	143 062
Transaktionskonto	350 102	253 527
Borgo räntekonto	232 684	488 336
Summa	631 655	884 925

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 794	6 000
Förutbet försäkr premier	35 902	35 336
Förutbet kabel-TV	14 758	30 256
Förutbet bredband	19 290	29 809
Summa	100 744	101 401

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,39 %	8 400 000	8 400 000
Nordea Hypotek AB	2026-07-17	2,33 %	4 850 000	5 050 000
Nordea Hypotek AB	2026-06-05	2,33 %	1 500 000	1 500 000
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,65 %	7 500 000	7 500 000
Summa			22 250 000	22 450 000
Varav kortfristig del			14 750 000	22 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	844	199
Uppl kostn el	17 601	12 069
Uppl kostnad Värme	26 947	45 636
Uppl kostn räntor	103 668	84 393
Uppl kostnad arvoden	37 500	43 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 783	7 476
Förutbet hyror/avgifter	311 493	265 286
Summa	509 836	458 809

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 652 000	33 652 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har utförts efter årets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Österåker

Gunnar Löfgren
Ordförande

Gunnar Blomquist
Styrelseledamot

Irene Edström
Styrelseledamot

Philip Hübenette
Styrelseledamot

Thomas Björkman
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 13:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 12:19

DOCUMENT ID:

HJbxSu1vgfe

ENVELOPE ID:

HylgSuJwgzg-HJbxSu1vgfe

DOCUMENT NAME:

Brf Bergahöjden 5, 769609-1631 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

319e2af1a1e4329b701609583ce696fbb8da2f87c263bd
1b26ab3f8f952422e76bd50ee93c4eecddabe8f84bae305
d70b125bfe0f25b4a0ef8e147c2bc22afbe

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. Sven Thomas Björkman thbjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 14:17 29.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.59.191
2. Sven Gunnar Knutsson Blomquist g.blomquist@outlook.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 16:06 29.05.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.101
3. Gunnar Eric Rickard Löfgren print.pause@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 19:58 31.05.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.53.145
4. IRENE EDSTRÖM m.irene.edstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 21:23 31.05.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.49.211
5. Nils Gustav Philip Hübennette philiphubennette@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:57 31.05.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.58.149
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 13:25 02.06.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 3.216.205.146

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergahöjden 5, org.nr 769609-1631.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergahöjden 5 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergahöjden 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åkerberga den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 13:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 12:19

DOCUMENT ID:

BkWISOJXPxGg

ENVELOPE ID:

rJgrdkDIMx-BkWISOJXPxGg

DOCUMENT NAME:

Bergahöjden 5 RB.pdf

2 pages

SHA-512:

fdf6c5f3efc4f57802f6029481f45e28261688682afbe536
0b6b0f77b636c37545f7c714d371a1be6845e1f3c75228
10c7237d353dd2ed25d48d2dad596bdf37

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	02.06.2026 13:23	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	02.06.2026 13:22	Low	IP: 208.56.29.16

* 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