

Årsredovisning för Brf Bergabågen

769626-5748

Räkenskapsåret

2025

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Österåkers.

Registreringsdatum

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 6:672	2014	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Brf Bergabågen (namnändring från Portiklunden den 17/12 2014) bildades den 28/6 2013 och förvärvade fastigheten genom köp av bolaget Bergavägen Bostäder AB den 31/8 2014 som i sin tur sålde fastigheten till Brf Bergabågen samma datum. Färdigställande av fastigheten upphandlades av MBA Entreprenad Täby den 30/8 2014 gällande etapp1 och garaget samt den 3/6 2015 gällande etapp2.

Brf Bergabågen sålde bolaget Bergavägen Bostäder AB till Citadellet likvidation AB den 5/4 2016 och bolaget upphörde den 7/11 2016.

Sedan dess består Brf Bergabågens fastighet av 2 flerbostadshus i 3-4 våningar med underliggande garage. Antalet bostadsrätter är 70 st. Den totala boytan är 5012 kvm. Föreningen disponerar 48 parkeringsplatser, varav 43 är belägna i garaget. Garage-/Lokalytan är 1123 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 st 2 rum och kök

33 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 1-15 efter fastställt värde år utgår ej. Fr.o.m. år 16 betalas hel avgift enligt gällande regler.

Fastighetsskatt för lokaler(garage) är 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 116 135 kkr varav byggnadsvärdet är 99 335 kkr och markvärde 16 800 kkr. Värde år är 2015/2016.

Taxeringsvärde för garaget är 1 335 kkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med NABO AB from 1/7 2023. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2026-06-30.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Svealands fastighetskötesel AB SVEFAB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2025-12-31.

Likaså finns ett antal separata avtal gällande fjärrvärme, vatten, el, sophämtning, städning, trädgårdsskötsel, service och tillsyn av hissar, snöskottning, Bredband och TV.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften fördelas enligt i den ekonomiska planen fastställda andelstalen för respektive lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 133 271 kr enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 17.

Styrelsens sammansättning

Roger Sjölin	Ordförande
Anders Lukas Elliot Karlsson Rapp	Styrelseledamot
Johanna Viktoria Holm	Styrelseledamot
Karl Walum	Styrelseledamot
Ulrika Falk	Styrelseledamot
Kenneth Lodeklint	Suppleant
Andreas Bergström	Suppleant

Valberedning

Carina Ernlund, Samman kallade
Marianne Stolt
Clary Nejdhammar

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Insamling av lägenheternas förbrukning av el och varmvatten har tagits över av Home Solution AB från januari 2025. Övergången har gått smärtfritt.

Ett fastighetslån har omförhandlats och flyttats över från SBAB till Nordea.

Avtalen om bredband och TV utbud har omförhandlats så avtalen stäcker sig nu fram till och med 2030-09-30. Kostnaderna har reducerats med ca 16%. TV utbudet är det samma medans bredbandshastigheten ökat från 250/250 till 1000/1000.

Fastigheten har under året fått nya centrala el och vattenmätare installerade.

Filmning har skett av en avlopps stam för att undersöka hur de mår efter ca 10 års användning och det konstaterades att de mår förvånansvärt bra, mindre än 5% reduktion av arean. Däremot har ett antal stopp konstaterats i stam sticken till vissa lägenheter vilket gör att man som boende bör vara uppmärksam på vad man spolar ner i avloppen och även från tid till annan rensar sina avlopp med t ex kokande vatten så att man konstaterar att avrinningen fungerar. Renspolning av stam sticken är relativt kostsamma och betalas av respektive lägenhetsinnehavare.

Länsstyrelsen har avslagit föreningens överklagande gällande Österåkers kommuns avgift för tillsyn av köldmedieanläggningar, dvs vår värmepump.

Temperaturmätare har bytts ut i 7 utvalda lägenheter på grund av att Telia lagt ner uppföljningen av de gamla mätarna. Mätvärdena som samlas in ligger till grund för hur värmen regleras i fastigheten så att en minsta temp om ca 21 grader erhålls i lägenheterna.

Förslag har tagits fram gällande uppdatering av våra stadgar med anledning av bland annat nya lagkrav. Första beslut togs av årsmötet den 27/5 2025.

Föreningen har anlitat en oberoende besiktningsman VVS för att erhålla ett utlåtande om de fördelarskåp för värme och tappvatten som är installerade i lägenheternas badrum och i några fall i annat utrymme t ex klädförråd. Utlåtandet är solklart att fördelarskåpen är fackmannamässigt installerade enligt gällande krav och bestämmelser vid projekteringen/byggandet av husen.

Blockuthyrningen av garaget har sagts upp från och med 2026-10-01 då vi själva tar över uthyrningen av garagets platser. För att slippa skriva om alla avtal så har samtliga garage hyresgäster skriftligt godkänt att föreningen kommer att bli ny hyresvärd från detta datum.

Årliga garagestädningen utfördes den 3/6 2025.

Uppdatering av trädgården med nya växter som ersättning för döda har genomförts.

Installerat bredband och anskaffat TV monitor till gästlägenheten.

Eftersom vår städentreprenör inte uppfyllt sitt åtagande på senare tid så har vi gjort en förnyad städupphandling och KEAB tog över städningen i våra fastigheter från och med 1/11 2025.

Styrelsen beslutade att genomföra en avgiftshöjning om 3% från och med 1/1 2026 efter att underhållsplanen och långtidsbudgeten daterats upp. Föreningen bygger nu succesivt upp ett kapital för framtida underhållsåtgärder. Överskottet används till att amortera våra fastighetslån i snabbare takt. När underhållsåtgärder skall genomföras så kan föreningen om behov finns ta nya lån för detta.

Under året har en extra amortering gjorts med 500 000 kr.

Trädgårds och fastighetskötaravtalen sades upp och konkurrensupphandlingar genomfördes och trädgårdsskötseln kommer att nu att skötas av Njuta Trädgård AB samt fastighetsskötseln av Jacobsen Properties AB från och med 1/1 2026.

Ny cirkulationspump med högre kapacitet har installerats i varmvattenförsörjningssystemet då de längst bort belägna lägenheterna inte fått varmvatten på ett bra sätt.

Injustering och kartläggning av varmvattensystemet har genomförts. Ett antal nya strypventiler har installerats så att alla lägenheter nu har acceptabel temperatur på sitt varmvatten. Risken för legionella smitta bedöms nu också vara försumbar.

På grund av läckage har Eon bytt en automatisk luftningsventil i undercentralen för fjärrvärme.

Kodlåset till snickarboden har gått sönder och ersatts med ett vanligt cylinderlås som passar till de boendes lägenhetsnycklar.

Garantiärende har öppnats gällande en hänvisningsarmatur nödutgång som slocknat efter 2 år trots garanti på 11 år. Armaturen har därefter bytts ut kostnadsfritt.

Underhållsplanen har uppdaterats och överförs till en enkel databas som förenklar framtida uppdateringar.

Eftersom föreningen måste ändra den ekonomiska redovisningen från regelverket K2 till K3 from 1/1 2026 så har underhållsplanen uppdaterats och delats upp i så kallade komponenter och avskrivningsplanen och anläggningsregistret har justerats med anledning av detta.

Nya hänvisningsskyltar har satts upp på husets gavel och i portalen.

Avtalet om total fjärrvärme med Eon har sagts upp från och med 2026-01-01 på grund av att Eon sålt fjärrvärmeverksamheten i Åkersberga till Solör Bioenergi AB. Driften och underhållsansvaret för undercentralen Fjärrvärme övergår därför från 2026 till oss själva. Styrelsen har arbetet in fortsatt hjälp med detta hos vår nye fastighetsskötare Jacobsen Properties.

Avtalet med Indoor gällande ventilationsanläggningen har sagts upp och underhållet har lagts in i fastighetsskötaravtalet med Jacobsen Properties.

Styrelsen har även i år stött trivselgruppens aktiviteter med visst ekonomiskt stöd för genomförda aktiviteter.

Medlemsinformation

4 lägenheter har bytt ägare under 2025.

4 medlemmar har flyttat in och 4 har flyttat ifrån föreningen.

Totalt vid årets slut har föreningen 99 medlemmar.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 957 512	4 753 323	4 361 446	4 139 754
Resultat efter fin. poster	-1 410 311	-1 996 584	-1 918 254	-920 503
Soliditet (%)	71	70	70	71
Yttre fond	857 577	740 742	638 317	548 524
Taxeringsvärde	116 135 000	115 574 000	115 574 000	115 574 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	876	802	763
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	92	90	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 932	13 167	13 291	13 428
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 565	10 756	10 858	10 972
Sparande / kvm totalyta, kr	121	130	127	275
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	194	199	176
Räntekänslighet (%)	14	15	17	16

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 228 545 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Resultatet förklaras huvudsakligen av räntekostnader från föreningens fastighetslån samt föreningens avskrivningar på byggnader och mark. Avskrivningarna är poster som påverkar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens likviditet. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt stabil och att föreningens långsiktiga betalningsförmåga inte äventyras. För att säkerställa en fortsatt god ekonomisk utveckling följer styrelsen löpande kostnader och investeringar, har en god långsiktigsbudget inklusive en 50-årig underhållsplan. Detta gör att föreningens ekonomiska åtaganden kommer att kunna balanseras upp med avgiftshöjningar som för närvarande beräknas till cirka 3% årligen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	168 671 000	-	-	168 671 000
Fond, yttre underhåll	740 742	-	116 835	857 577
Balanserat resultat	-8 480 073	-1 996 584	-116 835	-10 593 492
Årets resultat	-1 996 584	1 996 584	-1 410 311	-1 410 311
Eget kapital	158 935 085	0	-1 410 311	157 524 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 593 492
Årets resultat	-1 410 311
Totalt	-12 003 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	133 271
Att från yttre fond i anspråk ta	-102 112
Balanseras i ny räkning	-12 034 962
	-12 003 803

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	4 957 513	4 753 323
Övriga rörelseintäkter	3	203	501
Summa rörelseintäkter		4 957 716	4 753 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 330 652	-2 473 014
Övriga externa kostnader	9	-138 387	-116 589
Personalkostnader	10	-105 067	-80 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 051 148	-2 051 148
Summa rörelsekostnader		-4 625 255	-4 721 493
RÖRELSERESULTAT		332 462	32 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 413	74 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 776 185	-2 103 111
Summa finansiella poster		-1 742 773	-2 028 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 410 311	-1 996 584
ÅRETS RESULTAT		-1 410 311	-1 996 584

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	220 990 015	222 954 523
Maskiner och inventarier	13	519 840	606 480
Summa materiella anläggningstillgångar		221 509 855	223 561 003
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		221 509 855	223 561 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 957	14 679
Övriga fordringar	14	30 937	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	136 866	80 154
Summa kortfristiga fordringar		187 760	95 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 713 860	2 306 075
Summa kassa och bank		1 713 860	2 306 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 901 620	2 401 133
SUMMA TILLGÅNGAR		223 411 474	225 962 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 671 000	168 671 000
Fond för yttre underhåll		857 577	740 742
Summa bundet eget kapital		169 528 577	169 411 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 593 492	-8 480 073
Årets resultat		-1 410 311	-1 996 584
Summa fritt eget kapital		-12 003 803	-10 476 657
SUMMA EGET KAPITAL		157 524 774	158 935 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 783 000	48 849 500
Summa långfristiga skulder		33 783 000	48 849 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 033 000	17 141 500
Leverantörsskulder		108 585	193 706
Skatteskulder		41 090	55 480
Övriga kortfristiga skulder		93 244	21 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	827 781	765 282
Summa kortfristiga skulder		32 103 700	18 177 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 411 474	225 962 136

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	332 462	32 330
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 051 148	2 051 148
	2 383 610	2 083 478
Erhållen ränta	33 413	74 197
Erlagd ränta	-1 728 514	-2 181 727
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	688 508	-24 052
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 702	122 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 022	-115 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 785	-17 084
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 175 000	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 175 000	-625 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-592 215	-642 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 306 075	2 948 160
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 713 860	2 306 075

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergabågen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 351 168	4 189 068
Hysesintäkter, p-platser	345 056	338 844
Hysesintäkter, lokaler	11 700	11 250
Vatten	64 996	59 669
El	163 549	139 455
Övernattnings-/gästlägenhet	8 700	11 502
Administrativ avgift, moms	189	49
Administrativ avgift	7 955	686
Andrahandsuthyrning	4 200	2 800
Summa	4 957 513	4 753 323

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	1
Övriga intäkter	208	500
Summa	203	501

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	42 201	40 368
Städning	105 304	107 337
Besiktning och service	104 133	146 058
Trädgårdsarbete	129 779	113 431
Snöskottning	55 382	212 983
Summa	436 799	620 176

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-1	6 857
Dörrar och lås/porttele	35 888	22 176
VA	16 451	1 298
Värme	0	9 290
Ventilation	32 818	30 314
El	14 859	0
Hissar	42 707	34 162
Fasader	0	6 199
Gård/markytor	3 753	6 981
Garage och p-platser	0	4 763
Summa	146 475	122 039

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	6 709
Bostäder VVS	74 704	0
Ventilation	27 408	79 645
Summa	102 112	86 354

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	439 714	388 935
Uppvärmning	417 632	431 985
Vatten	356 153	369 921
Sophämtning	131 912	118 279
Summa	1 345 411	1 309 120

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 060	67 368
Kabel-TV	94 806	98 257
Bredband	121 640	141 960
Fastighetsskatt	13 350	27 740
Summa	299 856	335 325

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 760	311
Övriga förvaltningskostnader	39 624	26 867
Revisionsarvoden	14 149	15 349
Ekonomisk förvaltning	73 854	74 062
Summa	138 387	116 589

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 700	69 550
Övriga arvoden	500	0
Sociala avgifter	17 867	11 193
Summa	105 067	80 743

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 775 268	2 102 467
Övriga räntekostnader	917	644
Summa	1 776 185	2 103 111

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 737 000	237 737 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237 737 000	237 737 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 782 477	-12 817 969
Årets avskrivning	-1 964 508	-1 964 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 746 985	-14 782 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	220 990 015	222 954 523
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 049 231</i>	<i>1 049 231</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 335 000	94 774 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	20 800 000
Summa	116 135 000	115 574 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	866 400	866 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	866 400	866 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-259 920	-173 280
Årets avskrivning	-86 640	-86 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-346 560	-259 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	519 840	606 480

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 937	225
Summa	30 937	225

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 976	7 080
Försäkringspremier	29 940	28 822
Kabel-TV	17 910	25 652
Förvaltning	18 838	18 600
Räntor	27 202	0
Summa	136 866	80 154

NOT 16, KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB 9252-6400937	1 184 787	1 775 018
Marginalen Bank 9235-335 2863	617	0
Nabo Klientmedelskonto	528 456	531 057
Summa	1 713 860	2 306 075

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,92 %	16 116 500	16 116 500
Swedbank	2029-08-24	2,83 %	16 166 500	16 266 500
SBAB	-	-	-	16 541 500
Swedbank	2027-08-25	2,65 %	1 800 000	2 000 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,62 %	14 766 500	15 066 500
Nordea Hypotek	2026-02-12	2,30 %	15 966 500	-
Summa			64 816 000	65 991 000
Varav kortfristig del			31 033 000	17 141 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 316 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	10 438	0
El	49 337	53 730
Uppvärmning	47 545	50 580
Utgiftsräntor	248 340	200 669
Förutbetalda avgifter/hyror	456 121	444 303
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	827 781	765 282

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 266 000	69 266 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Österåkers

Anders Lukas Elliot Karlsson Rapp
Styrelseledamot

Johanna Viktoria Holm
Styrelseledamot

Karl Walum
Styrelseledamot

Roger Sjölin
Ordförande

Ulrika Falk
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 15:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:56

DOCUMENT ID:

rJlzaz-y5bx

ENVELOPE ID:

B1bpMZJqWe-rJlzaz-y5bx

DOCUMENT NAME:

Brf Bergabågen, 769626-5748 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f55470f56449038ea6474419e76cd674196364e49c9596
a52295e0c69e01f668a7447aa5b1feabb31b1604a4d965
9daaf20ecd66074861855d9d8ec83dcd4b2b

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. Johanna Viktoria Holm johannaholm.joho@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 18:02 11.03.2026 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.165.225
2. Bo Roger Sjölin rogersjolin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 08:13 12.03.2026 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.165.155
3. ULRIKA FALK ulrika.falk63@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 09:41 13.03.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.165.192
4. Anders Lukas Elliot Karlsson Rapp lukas@palmborgs.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 12:15 13.03.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.47.86
5. KARL JOHAN ERIK WALUM kalle.walum@yahoo.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:39 17.03.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.3
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 15:04 18.03.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergabågen,

769626-5748

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Bergabågen** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Bergabågen**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 15:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:56

DOCUMENT ID:

SJXTMbycbg

ENVELOPE ID:

B1MpzbycWg-SJXTMbycbg

DOCUMENT NAME:

RB Bergabågen.pdf

2 pages

SHA-512:

35ba812bedeccc6e17180fa19328f17d4bb40aa18478ab
2a4f8726612fbc5263f5280df675c621f4452bee02f9aec
8e16b04317678aa087790ce55b4754b33be

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	18.03.2026 15:04	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	18.03.2026 15:04	Low	IP: 194.179.134.194

* 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