

BRF Berggården
Org nr 778000-0753

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Dan Nilvanus	Ordförande	2026
Anders Nygren	Ledamot	2026
Valter Westman Gådin	Ledamot	2027
Julia Flamborg	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar regsiterades hos Bolagsverket 2023-10-30.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Yuong.

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

Till valberdning valdes Agneta Melén,, Åsa Grönberg och Fritz Kaijser.

Föreningsstämman reserverade 44 265 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Ida 27 innehållande 28 lägenheter och 11 thermogarage fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök,
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
Total boyta 1 800 m², garageyta 163,9 m².

Nybyggnadsår och värdeår är 1944. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram till och med år 2029. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 26 506 685 kr för kommande 50 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott och styrelseansvar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flera åtgärder för att öka säkerheten och förbättra fastigheternas skick. För att öka tillgängligheten och minska halkrisken vid gaveln av hus nr 17 har ett nytt räcke monterats längs gångvägen, då det rullande gårdsgruset och vinterhalkan tidigare har gjort passagen svårframkomlig. Vidare har ett planerat underhållsarbete i form av utvändig fönstermålning mot söder påbörjats. På grund av tidig höstkyla fick arbetet pausas, vilket innebär att målningen av hus nr 17 färdigställs under 2026.

Föreningen ser även en ökad användning av befintlig infrastruktur; efter en tids svalare intresse används nu föreningens laddstolpar regelbundet av två medlemmar. På utemiljösidan har beslut fattats om en omfattande gallring och beskärning av buskaget söder om hus nr 15. Åtgärden, som inte utförts på många år, är nödvändig för växtlighetens välmående och för att skapa ett mer solbelyst gårdsområde.

Ekonomisk ställning och händelser efter årets utgång

Föreningens ekonomiska läge bedöms som stabilt. För att möta externa kostnadsökningar från Mälarenergi samt förbereda för högre räntekostnader inför en större låneomförhandling under hösten 2026, har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 4,5 % från och med den 1 januari 2026. Inga andra större planerade åtgärder förväntas påverka budgeten under det kommande året.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 799 575	1 751 231	1 619 348	1 482 777
Resultat efter finansiella poster	kr	296 400	340 486	226 198	417 547
Soliditet	%	32	29	24	25
Likviditet	%	217	115	121	351
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	898	877	808	777
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	936	914		
Skuldsättning per kvm	kr	2 970	3 026	3 292	2 978
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 241	3 302	3 592	3 249
Energikostnad per kvm	kr	248	235	218	216
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,6	3,8	4,4	4,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,5	3,6		
Sparande per kvm	kr	350	355	293	317
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,60			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	107 360	1 502 479	701 378	340 486
Reservering till yttre fond		73 300	-73 300	
Ianspråktagande av yttre fond		-80 000	80 000	
Balansering av föregående års resultat			340 486	-340 486
Årets resultat				296 400
Belopp vid årets utgång	107 360	1 495 779	1 048 564	296 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 048 563
Årets resultat	296 400
	1 344 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	143 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-114 381
I ny räkning balanseras	1 316 344
	1 344 963

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	296 400
Dispositioner	-28 619
Årets resultat efter dispositioner	267 781

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 524 398
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 799 575	1 751 231
Summa rörelseintäkter		1 799 575	1 751 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-911 604	-854 541
Periodiskt underhåll	5	-114 381	-80 000
Övriga externa kostnader	6	-99 107	-86 836
Arvoden och personalkostnader	7	-52 509	-53 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 844	-276 844
Summa rörelsekostnader		-1 454 445	-1 351 735
Rörelseresultat		345 130	399 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	54 827	68 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 557	-127 222
Summa finansiella poster		-48 730	-59 010
Resultat efter finansiella poster		296 400	340 486
Årets resultat		296 400	340 486
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		296 400	340 486
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		114 381	80 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-143 000	-73 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		267 781	347 186

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 110 563	8 387 407
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 110 563	8 387 407
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 400	3 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 400	3 400
Summa anläggningstillgångar		8 113 963	8 390 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	309	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 278	63 199
Klientmedel i SHB		972 839	655 760
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 037 426	719 249
Summa omsättningstillgångar		1 037 426	719 249
Summa tillgångar		9 151 389	9 110 056

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		107 360	107 360
Fond för yttre underhåll		1 495 779	1 502 479
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 603 139	1 609 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 048 563	701 378
Årets resultat		296 400	340 486
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 344 963	1 041 864
Summa eget kapital		2 948 102	2 651 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 800 000	1 900 615
Summa långfristiga skulder		2 800 000	1 900 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 033 865	4 042 942
Leverantörsskulder		69 329	226 050
Skatteskulder		5 688	2 716
Övriga skulder	13	2 058	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 347	286 030
Summa kortfristiga skulder		3 403 287	4 557 738
 Summa eget kapital och skulder		 9 151 389	 9 110 056

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	345 130	399 496
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	276 844	276 844

Erhållna utdelningar	51 000	54 588
Erhållen ränta	3 827	13 624
Erlagd ränta	-103 557	-127 222

	573 244	617 330
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 098	-962
Ökning/minskning leverantörsskulder	-156 721	-62 283
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	11 346	-197 354

Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 771	356 731
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-156 618
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-156 618
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-109 692	-522 272
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 692	-522 272
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	317 079	-322 159
Likvida medel vid årets början	655 760	977 918

Likvida medel vid årets slut	972 839	655 759
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 120 år. När en komponent i en anläggning byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,40 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 617 276	1 577 820
Hyror parkering	103 200	100 800
Kabel-TV avgifter	67 200	67 200
Övriga intäkter	11 899	5 411
Brutto	1 799 575	1 751 231
Summa nettoomsättning	<u>1 799 575</u>	<u>1 751 231</u>

I årsvagiften ingår värme, vatten och bredband.

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	149 874	145 577
Reparationer, löpande underhåll	42 424	36 924
Elavgifter	42 468	39 580
Uppvärmning	358 030	345 750
Vatten och avlopp	85 642	75 477
Renhållning	41 638	36 108
Försäkringar	57 599	56 655
Kabel-TV / Internet	79 687	67 200
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 242	51 270
Summa driftskostnader	911 604	854 541

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Målning av fönster	88 193	0
Nytt räcke	26 188	0
Grusning	0	80 000
Summa periodiskt underhåll	114 381	80 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	4 999	0
Kontorsmaterial	70	0
Kommunikation	1 218	38
Revision	24 113	20 800
Föreningsmöten	750	750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 435	51 680
Övriga förvaltningskostnader	10 261	7 218
Konsultarvoden	0	5 750
Övriga externa tjänster	3 661	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	99 107	86 836

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	44 264	43 135
Sociala kostnader	8 246	10 379
Summa arvoden, personalkostnader	<u>52 510</u>	<u>53 514</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 765	12 785
Övriga ränteintäkter	62	839
Utdelning MBF	51 000	47 600
Återbäring Länsförsäkringar	0	6 988
Summa finansiella intäkter	<u>54 827</u>	<u>68 212</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 556 752	11 400 135
Inköp/Aktiveringar, porttelefon	0	156 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 556 752	11 556 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 452 645	-3 175 801
Årets avskrivningar	-276 844	-276 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 729 489	-3 452 645
Utgående planenligt värde	<u>7 827 263</u>	<u>8 104 107</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	283 300	283 300
Utgående planenligt värde	283 300	283 300
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 110 563</u>	<u>8 387 407</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 522 000	15 068 000
Taxeringsvärde mark	10 075 000	8 695 000
	<u>29 597 000</u>	<u>23 763 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 000 000	23 200 000
Lokaler	597 000	563 000
	<u>29 597 000</u>	<u>23 763 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	309	290
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>309</u>	<u>290</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,27	2026-12-01	1 900 615
Stadshypotek	2,62	2027-09-01	2 872 000
Stadshypotek	2,76	2026-03-01	405 000
Stadshypotek	2,80	2026-03-19	656 250
Summa skulder till kreditinstitut			5 833 865
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-109 692
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 924 173
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 800 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 285 405

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	6 495 000	6 495 000
Summa ställda säkerheter	6 495 000	6 495 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	2 058	0

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-23

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Dan Nilvanius
Ordförande

Anders Nygren

Valter Westman Gådin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

DAN NILVANIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 16:07:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Walter Arnold Nilvanus

Dan Nilvanus

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.17.36.101

ANDERS NYGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 15:35:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS OLOF LENNART NYGREN

Anders Nygren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.56.202

VALTER GÅDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-28 07:22:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Valter Westman Gådin

Valter Gådin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.80.65

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 05:22:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.114